

TRIBUNALE DI SONDRIO

FALLIMENTO ██████████ – R.F. 1/2021

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARIA MARTINA MARCHINI

CURATORE: DOTT.SSA LAURA VITALI

REGOLAMENTO VENDITE BENI IMMOBILI

**OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI
COSIO VALTELLINO (SO) E RACCOLTA OFFERTE MIGLIORATIVE**

(ALLEGATO N. 3 AL QUARTO SUPPLEMENTO DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE)

***Individuazione dei beni immobili posti in vendita, con indicazione del prezzo
base, della cauzione, del fondo spese e dell'offerta minima in aumento***

In data 12 maggio 2026 il curatore ha ricevuto l'offerta di € 15.000,00.=
consegnata dalla società ██████████, con sede in ██████████
██████████ C.F. ██████████, per l'acquisto dei beni immobili siti in
Comune di Cosio Valtellino (So) di proprietà della procedura, ad oggi
inventuti.

Il curatore, ai fini di garantire che la vendita avvenga mediante
procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F., intende acquisire
ulteriori offerte irrevocabili di acquisto, partendo da un prezzo non inferiore
all'importo offerto di € 15.000,00.=, procedendo, nel caso non pervengano
ulteriori offerte, alla vendita all'unico offerente società ██████████ o, in
caso di più offerte, ad una gara tra i soli offerenti, con un prezzo base pari
all'offerta più alta, con offerte in aumento pari ad € 1.000,00.=.

Per l'esatta individuazione e descrizione dei beni immobili e per la loro
valutazione analitica si fa riferimento alla relazione di stima redatta dal perito
Geom. Alessandro Negrini, depositata presso la Cancelleria Fallimentare del

Tribunale di Sondrio in data 17 gennaio 2024, ed all'integrazione della stessa depositata in data 11 febbraio 2026. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del contenuto della perizia e dell'integrazione sopra citata. In particolare, in merito alle difformità edilizie/urbanistiche e catastali, evidenziate nel paragrafo n. 6 "*Pratiche edilizie, conformità urbanistica/edilizia e conformità catastale*" alle pagine dalla n. 35 alla n. 52 della citata perizia, si precisa che i costi presunti per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato autorizzato che resteranno a carico del futuro acquirente sono stati dedotti dal valore di stima della relativa unità immobiliare, come meglio evidenziato al paragrafo n. 11 "*Stima*" alle pagine dalla n. 69 alla n. 77 della citata perizia.

I beni immobili sono così posti in vendita:

LOTTO UNICO

Composto da:

- Appartamento al piano secondo, con annesso locale lavanderia al piano ammezzato e ripostiglio al piano terzo/sottotetto, inseriti in fabbricato a destinazione residenziale e produttiva sito in Comune di Cosio Valtellino (So), Frazione Mellarolo, Località Dosso, così distinti:

Catasto Fabbricati (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 56 particella 123 subalterno 3**, Via Valgerola, piano 2, Cat. A/2, cl. U, consistenza 5 vani, Rendita € 309,87
- **Foglio 56 particella 123 subalterno 5**, Via Valgerola, piano 3, Cat. C/2, cl. 1, consistenza 34 mq., Rendita € 17,56

Conformità Urbanistica/Edilizia: le unità immobiliari presentano delle difformità (vedasi pag. da 36 a 38 della perizia di stima citata).

Conformità Catastale: le unità immobiliari presentano delle difformità (vedasi pag. 38/39 della perizia di stima citata).

Stato di possesso: libero.

Valore di stima € 53.400,00.=.

- **Fabbricato “rustico” da cielo a terra, composto da autorimessa, n. 2 ripostigli, n. 2 legnaie e cantina con ripostiglio in corpo accessorio, con annessa area di pertinenza, oltre a terreni confinanti, siti in Comune di Cosio Valtellino (So), Frazione Mellarolo, Località Albi, così distinti:**

Catasto Fabbricati (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 56 particella 338 subalterno 2**, Frazione Mellarolo, piano T, Cat. C/6, cl. 2, consistenza 21 mq., Rendita € 39,04

- **Foglio 56 particella 338 subalterno 3**, Frazione Mellarolo, piano 1-2, Cat. C/2, cl. 2, consistenza 117 mq., Rendita € 72,51

- **Foglio 56 particella 338 subalterno 1**, Frazione Mellarolo, piano 1, B.C.N.C. (area scoperta comune ai subb. 2 e 3 del mapp. 338 di Fig. 56)

Comune di Cosio Valtellino – Catasto Terreni (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 56 particella 305**, prato arbor., cl. 5, are 02.20, R.D. € 0,22, R.A. € 0,17

- **Foglio 56 particella 306**, prato arbor., cl. 5, are 01.30, R.D. € 0,13, R.A. € 0,10

Conformità Urbanistica/Edilizia: le unità immobiliari presentano delle difformità (vedasi pag. 48/49 della perizia di stima citata).

Conformità Catastale: le unità immobiliari presentano delle difformità (vedasi pag. 49/50 della perizia di stima citata).

Stato di possesso: libero.

Valore di stima € 43.400,00.=.

- Fabbricato “rustico” da cielo a terra, composto da deposito attrezzi, fienile e n. 2 ripostigli, oltre a terreno circostante e altro terreno a quest’ultimo confinante, siti in Comune di Cosio Valtellino (So) Frazione Mellarolo, Località Albi, così distinti:

Catasto Fabbricati (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 56 particella 473**, Via per Mellarolo, piano T-1, Cat. C/2, cl. 2, consistenza 105 mq., Rendita € 65,07

Comune di Cosio Valtellino – Catasto Terreni (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 56 particella 472**, cast. frutto, cl. 3, are 22.74, R.D. € 1,17, R.A. € 0,47 – *N.B. In data 3 febbraio 2026, tra il curatore ed il Sindaco del Comune di Cosio Valtellino è stata sottoscritta scrittura privata di costituzione di servitù passiva di condotta per acque meteoriche ed occupazione temporanea a carico del terreno identificato al catasto terreni con il mappale 472 di foglio 56.*

- **Foglio 55 particella 261 (terreno alla “Lavina”)**, prato, cl. 4, are 21.00, R.D. € 2,71, R.A. € 3,80

Conformità Urbanistica/Edilizia: sul terreno di cui al Foglio 56 mappale 472 è stata costruita una tettoia non autorizzata, che dovrà essere demolita (vedasi pag. 51/52 della perizia di stima citata).

Stato di possesso: libero.

Valore di stima € 30.600,00.=.

- Terreni coltivati a “prato”, siti in Comune di Cosio Valtellino (So) nelle vicinanze della Frazione Mellarolo, denominati terreni alla “Sponda”, così distinti:

Catasto Terreni (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 55 particella 61**, prato, cl. 4, are 01.20, R.D. € 0,15, R.A. € 0,22

- **Foglio 55 particella 62**, prato, cl. 4, are 08.20, R.D. € 1,06, R.A. € 1,48

Valore di stima € 5.200,00.=.

- Terreni coltivati a “bosco ceduo” e “castagneto da frutto”, siti in Comune di Cosio Valtellino, nelle vicinanze della Frazione Mellarolo, denominati terreni al “Doss della Posa”, così distinti:

Catasto Terreni (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 55 particella 140**, bosco ceduo, cl. 3, are 11.20, R.D. € 1,45, R.A. € 0,23

- **Foglio 55 particella 181**, cast. frutto, cl. 3, are 06.90, R.D. € 0,36, R.A. € 0,14

Valore di stima € 3.600,00.=.

Valore di stima complessivo € 136.200,00.=

Prezzo base	€	15.000,00
Cauzione	€	1.500,00
Offerta minima in aumento	€	1.000,00

Trattasi di vendita fallimentare di natura coattiva giudiziaria. Si precisa, a tal proposito, che la presente vendita si deve considerare come forzata ed è soggetta all'applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 2919 e seguenti C.C. e quindi 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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per

qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. L'aggiudicatario rinuncia quindi a far valere, in futuro, nei confronti della procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine allo stato dell'intero complesso immobiliare.

I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico in materia di edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2011 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Eventuali oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, non esaustivo, quelli urbanistici e/o ambientali) anche se non conosciuti e/o conoscibili alla data dell'offerta sono ad esclusivo carico dell'acquirente, che nulla potrà pretendere dal venditore in relazione ai medesimi.

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.

Gli interessati possono prendere visione dei beni previo appuntamento telefonico con il curatore al n. 0342/214005.

* * * * *

Individuazione delle modalità di effettuazione della vendita

La vendita verrà effettuata alla presenza del curatore avanti il notaio delegato Dott. Franco Cederna, con studio in Sondrio (So) Via Trento n. 31 nel giorno e nell'orario che saranno precisati nell'avviso di vendita. In caso di impedimento il notaio delegato potrà nominare, anche solo per alcune fasi, o per singole operazioni, un proprio sostituto.

Per partecipare alla vendita gli offerenti dovranno depositare offerta irrevocabile di acquisto (in busta chiusa riportante all'esterno la dicitura "Offerta di acquisto beni immobili fallimento R.F. 1/2021") presso lo Studio del notaio delegato entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente alla data fissata per la vendita, indicando:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, codice fiscale, indirizzo, stato civile, regime patrimoniale con eventuali specifiche indicazioni in ordine all'acquisto ai sensi dell'art. 179 del Codice Civile, recapito telefonico/email e, nel caso si tratti di enti e società, ragione sociale, capitale sociale, sede legale, legale rappresentante), corredate dalla fotocopia di valido documento di identità, del certificato del registro imprese e della documentazione integrativa della rappresentanza ove l'offerente non sia una persona fisica;
- il lotto unico per il quale l'offerta è proposta;
- la proposta irrevocabile di acquisto al prezzo offerto, che deve essere pari o superiore al prezzo base, oltre imposte e spese di trasferimento, nessuna esclusa.

Alla domanda deve inoltre essere allegato il deposito cauzionale sopra indicato, mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato al fallimento.

Le offerte pervenute successivamente al termine di presentazione fissato nell'avviso di vendita non saranno considerate valide.

La presentazione dell'offerta costituisce accettazione delle condizioni contenute nel presente regolamento di vendita, nonché dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima sopra citata, in particolare in merito al

paragrafo n. 6 “*Pratiche edilizie, conformità urbanistica/edilizia e conformità catastale*”, nonché dell’integrazione della stessa depositata in data 11 febbraio 2026.

Le offerte sono irrevocabili pena l’incameramento della cauzione.

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, del notaio delegato e del curatore, nel luogo e nel giorno ed ora indicati nell’avviso di vendita predisposto dal curatore.

Se per l’acquisto dei beni risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell’offerta più alta, mediante offerte in aumento, da effettuarsi ciascuna nel termine di sessanta secondi dall’apertura della gara o dall’offerta immediatamente precedente. In ogni caso l’aumento non potrà essere inferiore all’importo indicato nella prima parte del presente regolamento. I beni verranno provvisoriamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il notaio delegato potrà disporre la vendita a favore del maggiore offerente, nel caso tutte le offerte risultassero di eguale importo, il notaio delegato aggiudicherà i beni a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l’offerta.

Si potrà procedere all’aggiudicazione all’unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

Nel caso non pervenissero ulteriori offerte, i beni immobili verranno aggiudicati alla società ██████████

L’offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata autenticata (purché

accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

Della vendita verrà redatto apposito verbale, che verrà trasmesso al Giudice Delegato, al Comitato dei Creditori e depositato agli atti del fallimento a cura del curatore, e, al termine della stessa, le somme come sopra depositate verranno restituite ai non aggiudicatari.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al curatore nei cinque giorni successivi.

Si precisa che, alla presente procedura competitiva, disposta ai sensi dell'art. 107, 1° comma, L.F., non trova applicazione la norma dell'art. 572 c.p.c.

Sino alla stipula del contratto di vendita, la vendita potrà essere sospesa:

- dal curatore fallimentare, ai sensi dell'art. 107 L.F., se dovesse pervenire offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione;
- dal Giudice Delegato, ai sensi e nelle ipotesi e con le modalità previste dall'art. 108 L.F.

Il versamento del saldo dell'aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere eseguito entro il termine essenziale di decadenza di 60 (sessanta) giorni mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente

107, 3° comma, L.F., tramite PEC.

Le spese per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni acquistati e la voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario, così come le spese e le imposte di trasferimento, nessuna esclusa, e il compenso spettante al notaio delegato.

Il regime fiscale della vendita verrà valutato all'atto della vendita stessa, essendo di fatto subordinato alla natura giuridica dell'acquirente e all'applicabilità di eventuali agevolazioni di natura fiscale a quest'ultimo.