

Tribunale Ordinario di Lecco

Fallimento N. 11/2017 della "Galbusera F.Ili Sas di Galbusera Gian Luigi & C. in liquidazione"

e del socio illimitatamente responsabile Gian Luigi Galbusera

Giudice Delegato: Dott. Dario Colasanti

Curatore: Avv. Marco Riva

*** * ***

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

ex art. 107 L.F.

MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

*** * ***

Il sottoscritto Avv. Marco Riva, Curatore del Fallimento indicato in epigrafe,

PREMESSO CHE

- con sentenza pubblicata in data 23.01.2017, il Tribunale di Lecco ha dichiarato il Fallimento della società Galbusera F.Ili Sas di Galbusera Gian Luigi & C. in liquidazione e del socio illimitatamente responsabile Gian Luigi Galbusera;
- il Giudice Delegato in data 3.7.2026 ha autorizzato il Curatore a esperire la presente procedura competitiva ex art. 107 L.F., nella modalità sincrona telematica,

AVVISA

che il giorno **16 Settembre 2026 alle ore 9:00** si farà luogo alla vendita degli immobili sotto descritti, mediante procedura competitiva telematica sincrona ex art. 107, comma 1 L.F., alle condizioni e modalità di seguito indicate, avvalendosi del soggetto specializzato Astebook Srl, con sede legale in Milano, Via Larga n. 6, C.F. e n. iscrizione al Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 07744980967 (il "**Soggetto Specializzato**").

INFORMAZIONI GENERALI

Nel rispetto del principio di competitività, per ragioni di concentrazione e celerità della procedura, la vendita è concentrata in un'unica fascia temporale, con individuazione di varie fasce di prezzo, **così che le offerte collocabili nella fascia inferiore potranno essere prese in considerazione solo in caso di assenza di offerte rientranti nella fascia superiore.**

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA E PREZZO BASE

Lotto unico

Il Lotto unico fa parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare sito in Casatenovo (LC), frazione Valaperta, Via San Carlo Borromeo n. 9/A (indirizzo catastale: Via San Carlo Borromeo n. 7), composto

da due appartamenti, al piano primo e al piano secondo, oltre accessori al piano interrato, piano terra e piano terzo, ed è pervenuto a Gian Luigi Galbusera, **nella consistenza *infra* descritta, a seguito di ordinanza ex art. 789, comma 3 c.p.c. n. cronol. 4298/2026 del 29.05.2026, in corso di trascrizione, emessa a definizione del giudizio divisorio n. 1527/2023 R.G. del Tribunale di Lecco;** le unità ricomprese nel Lotto unico sono state oggetto di variazione catastale di regolarizzazione nell'ambito del giudizio divisorio e sono così individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Casatenovo, Sezione urbana CB, fg. 7:

- mapp. 2582, sub 708, appartamento con balconi e sottotetto, Piano 2-3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani, Sup. Catastale 198 mq, Rendita 1.007,09 euro;
- mapp. 2582, sub 709, sottotetto, Piano 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 20 mq, Sup. Catastale 20 mq, Rendita 38,22 euro;
- mapp. 2582, sub 710, sottotetto con terrazzo a pozzo, Piano 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 41 mq, Sup. Catastale 42 mq, Rendita 78,35 euro;
- mapp. 2582, sub 706, autorimessa, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 69 mq, Sup. Catastale 78 mq, Rendita 274,39 euro;
- mapp. 2582, sub 704, autorimessa /deposito, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 89 mq, Sup. Catastale 97 mq, Rendita 353,93 euro;
- mapp. 2582, sub 703, cantina, Piano S1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 20 mq, Sup. Catastale 22 mq, Rendita 38,22 euro.

L'edificio è composto da tre piani fuori terra oltre sottotetto e piano interrato, tutti collegati da scala interna comune, oltre area cortilizia comune che circonda per tre lati il fabbricato; l'accesso avviene da due cancelli sulla Via San Carlo, civico 9/A e tutte le unità sono accessibili dal vano scala comune.

Pratiche edilizie

L'edificio in oggetto è parte di un gruppo di fabbricati edificati a partire dal 1973, con una sorta di pianificazione generale che identificava gli immobili nel compendio, assegnando una superficie coperta e una volumetria di progetto nel rispetto delle norme di Piano vigente all'epoca (Programma di Fabbricazione del 1964: zona A Estensiva - indice di edificabilità 30.000 mc/ha – rapporto copertura 4/10).

I corpi di fabbrica identificato con la lettera "e" ed "f" nella perizia a firma Arch. Dell'Oro in data 10.06.2026, pubblicata unitamente al presente avviso, sono due edifici adiacenti, con lo stesso impianto planimetrico e con lo stesso schema distributivo. I titoli edilizi che hanno realizzato questi fabbricati sono:

Per il corpo "f" (oggetto della perizia a firma Arch. Dell'Oro in data 10.06.2026, pubblicata unitamente al presente avviso):

- Licenza Edilizia n **46/73** del 15/03/1973 per *costruzione di fabbricato d'abitazione* al mapp 1425-1214 in via San Carlo, rilasciato a Galbusera Teodoro e Luigi.

Abitabilità rilasciata in data 23/07/1975

Per il corpo "e" (edificio gemello adiacente, proprietà di terzi)

- Licenza Edilizia n **63/73** del 5/04/1973 per *costruzione di fabbricato di civile abitazione* al mapp 1425-1510-1214 in via San Carlo, rilasciato a Galbusera Sergio e Alberto.

Conformità edilizia

L'ingombro del fabbricato è conforme alle dimensioni riportate nel titolo edilizio, così come le altezze dei primi tre piani fuori terra (salvo lievi aggiustamenti costruttivi che non inficiano la regolarità edilizia).

Il titolo edilizio prevede due alloggi per piano mentre, allo stato attuale, ogni piano è un appartamento e i balconi hanno dimensioni diverse e sfalsate tra un piano e l'altro.

Il piano interrato è alto 250 cm invece dei 230 cm previsti nel titolo edilizio e risulta interamente occupato dal fabbricato, mentre nella pratica edilizia la porzione a sud del vano scala non era prevista.

Nella porzione a nord della scala comune sono presenti due cantine e il locale Centrale Termica, questa con accesso dall'esterno, in luogo di un unico locale destinato a deposito.

Nella porzione aggiunta è previsto un accesso dall'esterno, mediante rampa, oltre a collegamento al disimpegno del vano scala.

Il piano terra è diviso in due parti dall'atrio d'ingresso (più grande rispetto a quello autorizzato) e dalla scala comune. I due spazi "autorimessa" hanno dei divisori che identificano un paio di bagni e un locale deposito. A questo piano era prevista la centrale termica che, invece, è collocata al piano interrato, realizzata in epoca successiva da quanto costruito nel 1973.

Al piano sottotetto, si registra la diversa geometria della copertura con quote di banchina e colmo diverse, anche se non facilmente confrontabili con il titolo edilizio; la linea di colmo è unica, posta ad un'altezza, interna, di 250 cm, e la banchina, interna, è pari a circa 20 cm nella parte più esterna del corpo di fabbrica.

Nella porzione sud del piano sottotetto è stato realizzato un terrazzo a pozzo, aperto nella copertura.

Il volume del piano sottotetto, misurato al lordo delle murature interne e del vano scala, sviluppa un'altezza media ponderale pari a 150 cm, mentre misurato all'interno delle murature di banchina esistenti l'altezza diventa 196 cm.

Sussistono anche alcune difformità sulle aperture (posizione e/o dimensione) e sui cavedi, oltre a qualche diversa posizione dei divisori interni.

In base alle risultanze di perizia la situazione del piano interrato e del piano sottotetto non hanno rilevanza urbanistica; le maggiori profondità dei balconi si configurano come eccedenza della superficie coperta ma la zona urbanistica in cui si colloca il fabbricato non prevede un massimo rapporto di

copertura da verificare; le restanti difformità rilevate (diversa posizione e dimensione aperture, divisori interni, modifica destinazioni ma sempre nell'ambito residenziale) sono sanabili, a eccezione dei locali "bagno" al piano terra, privi dei requisiti igienico-sanitari per la destinazione (altezza < 240 cm) e, pertanto, da smantellare e configurare come ripostiglio.

Il costo complessivo delle pratiche necessarie per la regolarizzazione urbanistica è stimabile in € 15.000,00.

Conformità catastale

Le difformità catastali che caratterizzavano il complesso immobiliare anteriormente alla divisione sono state regolarizzate nell'ambito del giudizio divisorio; pertanto, il Lotto unico risulta ora catastalmente regolare.

Trascrizioni, vincoli giuridici e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'aggiudicatario

Servitù di passo pedonale, stipulata il 16.09.1973 a firma notaio Cesare Gilardi ai nn 10013/2739 di repertorio, trascritta il 01.10.1973 a Lecco ai nn. 7400/6390, a favore del fondo di cui al mapp. 1214/b (oggi 2577) e a carico del mapp. 1214/a (oggi 2852).

Il tutto, come descritto nelle relazioni a firma Arch. Barbara Dell'Oro in data 20.06.2023 e 10.06.2026, pubblicate unitamente al presente avviso, il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato.

VALORE DI PERIZIA (al netto dei costi di sanatoria): **€ 232.000,00**;

PRIMA FASCIA:

- prezzo base: **€ 232.000,00**;
- rilancio minimo in caso di gara: **€ 1.000,00**.

SECONDA FASCIA

- prezzo base: **€ 162.400,00**;
- rilancio minimo in caso di gara: **€ 1.000,00**.

TERZA FASCIA

- prezzo base: **€ 92.800,00**;
- rilancio minimo in caso di gara: **€ 1.000,00**.

PER TUTTE LE FASCE:

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE (salvo quanto specificato nelle informazioni generali): **€ 92.800,00**.

ALTRI COSTI: diritti d'asta a carico dell'aggiudicatario, nella misura del 3% oltre IVA del prezzo di aggiudicazione, con un minimo di **€ 500,00** oltre IVA.

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1. Modalità di partecipazione alla procedura competitiva

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il Lotto unico, come meglio sopra individuato, **a un prezzo non inferiore all'Offerta minima ammissibile.**

La procedura competitiva si svolgerà nella **modalità sincrona telematica.**

Per partecipare alla procedura competitiva, l'utente-offerente dovrà:

- a) registrarsi sul portale www.astebook.it: durante la registrazione al sito sarà richiesto l'inserimento dei propri dati personali, di un indirizzo di posta elettronica valido e di un numero di telefono;
- b) selezionare il bene di interesse e, tramite il comando **"INVIA OFFERTA"**, procedere alla compilazione di tutti i campi del modulo di **"REGISTRA OFFERTA"**.

2. Termine di deposito dell'offerta e della cauzione – Data della gara

Il deposito delle offerte potrà avvenire dal 08 Luglio 2026 (giorno di apertura della pubblicazione dell'asta) **alle ore 12:00 del 14 Settembre 2026 .**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente:

IBAN IT78D0538751590000049421985

intestato a: Astebook S.r.l.

Filiale: NIBIONNO – Via Montello 1 frazione Cibrone

BIC: BPMOIT22XXX

Causale: "FALL. N. 11/2017 cauzione"

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito e così entro le ore 12 del giorno 14 Settembre 2026 .

La gara tra gli offerenti avrà luogo **il giorno 16 Settembre 2026 alle ore 9:00** a seguito della validazione delle offerte ritenute conformi.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dalla data della gara.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

3. Specificazioni dell'offerta

L'offerta di acquisto irrevocabile dovrà contenere:

- **se l'offerente è una persona fisica:**

- l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail, possibilmente PEC, esistenza - se del caso - del permesso di soggiorno valido o in fase di rinnovo); indicazione dello

stato personale (libero; coniugato; unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016; stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge);

- per i **soggetti che intendono partecipare in qualità di titolari di ditta individuale** dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata la copia del certificato camerale della ditta stessa dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- se l'**offerente è coniugato, unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016, ovvero stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge**, estratto per sunto dell'atto di matrimonio;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovrà allegare fra i documenti, il documento d'identità valido e il codice fiscale del coniuge; nel caso in cui il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 cc., dovrà rilasciare apposita dichiarazione e dovranno essere osservate le disposizioni di cui al predetto articolo;
- **se il soggetto offerente è minorenne**, dovrà essere allegato anche il documento d'identità valido ed il codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di autorizzazione;
- **se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegato anche il documento d'identità valido ed il codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, e copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore con l'autorizzazione del giudice tutelare;
- **se l'offerta è formulata da più persone** (che non sottoscrivono contestualmente), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- in caso 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;
- **se il soggetto offerente è una società o persona giuridica:**
 - l'indicazione di ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese,
 - l'indicazione delle generalità complete (nome, cognome, data di nascita, codice fiscale) del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
 - una visura camerale ordinaria di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita;
 - se l'offerta è sottoscritta da soggetto che necessita di apposito conferimento di poteri, l'indicazione della fonte da cui derivano i poteri esercitati (procura notarile, delibera

dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ecc.) e copia del relativo atto dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente intervenuto, che dovrà produrre propria carta d'identità valida;

- **per tutti gli offerenti:**

- la sottoscrizione dell'offerente;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'Offerta minima ammissibile;
- copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale – o equivalente estero - del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
- distinta della cauzione (i.e. contabile di avvenuto bonifico);
- avviso di vendita sottoscritto nell'ultima pagina a titolo di dichiarazione e accettazione espressa del presente regolamento e delle relative condizioni di vendita.

È possibile presentare offerte per persona da nominare ai sensi degli artt. 1401 e ss. cc.; in tal caso, la dichiarazione di nomina dovrà essere resa al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo, mediante comunicazione al seguente indirizzo: f11.2017lecco@pecfallimenti.it. In difetto, l'offerta si stabilizzerà in capo al presentatore dell'offerta.

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte che indicano un prezzo non inferiore all'Offerta minima ammissibile e che rispettano i requisiti di cui sopra, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta.

Si evidenzia che l'offerente può depositare per ciascuna gara un'offerta per lotto. Dopo il deposito della prima offerta, eventuali successivi depositi per la stessa asta e lo stesso lotto saranno dichiarati inammissibili. La prima offerta è da intendersi quella depositata in data ed orario antecedente a tutte le altre presentate dal medesimo offerente.

Si chiede, infine, la specificazione delle coordinate IBAN, dove ricevere l'importo versato come cauzione qualora non si fosse aggiudicatari del bene.

4. Modalità di svolgimento della gara d'asta

Entro e non oltre l'orario di inizio della gara Astebook Srl, in qualità di società commissionaria alla vendita (banditore d'asta), procederà all'apertura e all'esame delle offerte telematiche pervenute e all'invio di una comunicazione a mezzo mail a tutti gli offerenti al fine di comunicare l'ammissione/esclusione dalla gara d'asta.

La gara tra gli offerenti, le cui offerte saranno ritenute valide, avrà luogo il giorno 16 Settembre 2026 secondo gli orari indicati al punto 2.

Si precisa che le offerte rientranti nella fascia inferiore non saranno ammesse alla gara, in caso di formulazione di offerte rientranti nella fascia superiore.

La partecipazione degli offerenti all'asta potrà avvenire esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://www.astebook.it/>, effettuando il log-in con le credenziali personali ed effettuando l'ingresso nella pagina dell'asta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta direttamente in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti sulla base della migliore offerta presentata.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche e il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto (in fase di deposito offerta);
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo a saldo ⁽¹⁾;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo a saldo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il medesimo ordine verrà utilizzato anche per determinare il miglior offerente all'apertura della gara per i rilanci.

Extension Time: se un'offerta migliorativa viene formulata nei 3 (tre) minuti precedenti l'orario di chiusura dell'asta, il tempo utile per effettuare un'altra offerta verrà esteso di ulteriori 3 (tre) minuti dall'ultima offerta ricevuta; così a oltranza, per ogni offerta migliorativa pervenuta entro i 3 (tre) minuti di *extra time*; l'asta sarà dichiarata chiusa decorsi 3 (tre) minuti senza che nessuna offerta supplementare sia stata registrata dopo l'ultima offerta migliorativa ricevuta.

5. Aggiudicazione

5.1 Report esito della gara

Terminata la gara il soggetto specializzato Astebook Srl redigerà e invierà alla Curatela apposito report dell'esito dell'asta con cui è dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara; comunicherà, altresì, a tale soggetto l'aggiudicazione.

Entro 7 (sette) giorni lavorativi dall'aggiudicazione il soggetto specializzato Astebook Srl provvederà a restituire la cauzione agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente indicato nel

¹ L'indicazione di un termine migliorativo per il versamento del saldo prezzo viene considerato definitivo anche nel caso in cui sopraggiungano successivi rilanci in gara.

modulo IBAN pubblicato unitamente al presente avviso, trattenendo € 20,00 per spese di gestione (bolli e spese vive).

5.2 Aggiudicazione

La Curatela, esaminata con esito positivo la documentazione presentata, depositerà la documentazione relativa alla procedura di vendita nel fascicolo informatico della Procedura, ai sensi dell'art. 107, co. 5 L.F..

Nei 10 giorni successivi alla gara di cui al punto 2., potranno essere presentate offerte migliorative ai sensi dell'art. 107, comma 4 L.F.; in tal caso, si procederà ai sensi dell'art. 584 commi 2 e ss. cpc.. Alla gara potranno partecipare, oltre gli offerenti in aumento e l'aggiudicatario, anche coloro che avranno formulato offerte valide, rientranti in qualsivoglia delle fasce di prezzo.

Decorsi 10 giorni dall'aggiudicazione, il verbale di gara, unitamente alle offerte pervenute e alla prova dell'espletamento della pubblicità prevista per il presente Avviso, sarà depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco ai sensi dell'art. 107, comma 5 L.F.; la cauzione sarà imputata in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

5.3 Riserva di sospensione della vendita

In ogni caso al Giudice Delegato spettano i poteri di cui all'art. 108 L.F..

6. Modalità di versamento del saldo prezzo

L'aggiudicatario nel termine di 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, a pena decadenza, dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione (prezzo di aggiudicazione, oltre IVA se dovuta, dedotta la cauzione).

Detto termine non è soggetto alla sospensione feriale dal 1° agosto al 31 agosto. Il pagamento rateale non è ammesso.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, il cui IBAN verrà fornito dalla Curatela successivamente all'aggiudicazione.

Il pagamento tramite bonifico sarà ritenuto tempestivo solo se risulterà accreditato entro il termine previsto dal presente avviso.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine sopra indicato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e perderà la cauzione, a titolo di multa; inoltre, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, della differenza tra il prezzo offerto e il prezzo ricavato in esito a successive vendite, unito alla cauzione confiscata.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura della gara, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento dei diritti d'asta in favore del soggetto specializzato Astebook Srl, nella misura del 3% (oltre

IVA al 22%) sul prezzo di aggiudicazione, con un minimo di € 500,00 (oltre IVA al 22%); il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul c/c indicato nella relativa nota pro forma.

7. Atto di trasferimento

Il trasferimento del Lotto unico a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante **atto pubblico notarile avanti il Notaio Luca Donegana di Lecco entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento del saldo prezzo; le spese e le tasse connesse all'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante contestualmente alla stipulazione.**

L'aggiudicatario si intenderà immesso nel possesso dei beni al momento della stipulazione dell'atto di trasferimento, salva eventuale autorizzazione all'immissione nel possesso anticipato del bene dopo il pagamento integrale del prezzo di aggiudicazione; da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'atto notarile, l'aggiudicatario potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze previste per il mancato versamento del saldo prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni fiscali 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 nei 5 (cinque) giorni successivi.

8. Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il Lotto unico si trova, come dettagliatamente descritto nelle perizie pubblicate unitamente al presente avviso, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul Lotto unico saranno cancellate tempestivamente dopo la stipulazione dell'atto di trasferimento, a cura e spese della Procedura;
- ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, inclusi senza limitazione vizi e mancanze di qualità riferibili alla situazione ambientale dell'immobile e alla conformità degli impianti, e non può essere impugnata per causa di lesione;
- pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, anche di natura edilizia, urbanistica, ambientale, ovvero riferita alla conformità degli impianti – anche non

evidenziata nelle relazioni peritali - non potrà dar luogo alla revoca dell'aggiudicazione, né a riduzioni di prezzo, risarcimenti o indennizzi.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del Lotto unico (I.V.A. se dovuta e/ o imposte indirette), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della Procedura.

9. Avvertimenti e disposizioni generali

Ai sensi dell'art. 46, comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora il Lotto unico si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

La Procedura non assume responsabilità circa l'accuratezza del materiale descrittivo degli immobili; grava, pertanto, su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita e di quant'altro pubblicato unitamente allo stesso.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento prima dell'aggiudicazione.

10. Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Lecco.

11. Pubblicità e notifiche

La pubblicazione della vendita sarà effettuata on line sui seguenti siti:

Pubblicazione sito	www.astebook.it *	Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione sito	www.astebook.fallcoaste.it *	Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione P.V.P.	www.pvp.giustizia.it *	
Pubblicazione sito	www.immobiliare.it	
Pubblicazione sito	www.casa.it	
Pubblicazione sito	www.idealista.it	

Tutte le pubblicazioni, con valore legale contrassegnate con (*) saranno corredate dai seguenti allegati:

- elaborato fotografico
- avviso di vendita
- perizie a firma Arch. Barbara Dell'Oro 20.06.2023 e 10.06.2026;
- eventuali documenti inerenti alla vendita.

Tra la data dell'ultima delle pubblicazioni di cui sopra e il termine ultimo per la richiesta di partecipazione alla gara dovrà decorrere un periodo non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni.

Il presente avviso di vendita sarà altresì notificato ai creditori ipotecari e privilegiati prima del termine ultimo per la richiesta di partecipazione alla gara, a cura della Curatela.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

12. Assistenza e visite

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare Astebook Srl ai numeri 351.5799078 - 351.8115718, oppure scrivere all'indirizzo immobiliare@astebook.com.

Astebook Srl (con sede in Barzanò – LC, via L. Da Vinci n. 48f), fornisce UN SERVICE informativo e di consulenza, CON POSTAZIONI RISERVATE utilizzabili da coloro che fossero interessati ALL'ASSISTENZA DI ASTEBOOK COME SUPPORTO TECNICO durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di partecipazione. Il servizio è attivo, previo appuntamento, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, e dalle ore 14:00 alle ore 17:00, di tutti i giorni della gara non festivi (escluso il sabato).

Per la visione gli interessati potranno contattare il referente "Astebook" presente sul sito di pubblicazione nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle 14.00 alle 17.00.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astebook.it
Astebook Srl garantisce la visione del bene immobile sino a 7 (sette) giorni lavorativi antecedenti il termine di deposito.

* * *

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Lecco, lì 08 Luglio 2026

Il Curatore

Avv. Marco Riva