



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

Sezione I Civile – Procedure Concorsuali

Liquidazione Controllata n.11/2025

Giudice Delegato: dott.ssa Sonia Pisano

Liquidatore: dott.ssa Claudia Brambilla

AVVISO DI VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Il Liquidatore, Dott.ssa Claudia Brambilla, con studio in Erba (CO), Corso XXV Aprile 74/E

PREMESSO CHE

- con sentenza del Tribunale di Como del 19 maggio 2025, depositata l'11 giugno 2025, è stata aperta la procedura di liquidazione controllata ex artt. 268 e ss. CCII nei confronti del sig. [REDACTED]
- in esecuzione del programma di liquidazione e delle modalità di dismissione dell'attivo autorizzate dal Giudice della procedura, che prevedono la vendita dei beni mediante procedure competitive;
- vista l'autorizzazione del Giudice Delegato alla vendita dei beni immobili;
- il Liquidatore, nell'esercizio dei poteri attribuitigli dal Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, ha ritenuto opportuno procedere alla vendita del compendio immobiliare alle condizioni di seguito indicate, avvalendosi di soggetto specializzato;
- la società Asset Auctions S.r.l. è stata incaricata quale commissionario per la gestione della procedura competitiva di vendita telematica;

AVVISA

Che si terrà la vendita mediante procedura competitiva con modalità telematica asincrona, dei beni immobili di proprietà della Procedura in epigrafe, come meglio descritti nelle perizie di stima in atti, nel lotto e con il prezzo base di seguito indicato, alle condizioni e con le modalità qui di seguito stabilite.

La proprietà immobiliare è posta in vendita nell'ambito della procedura concorsuale, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni pertinenza, accessione, ragione ed azione, servitù attive e passive, come meglio descritta nella perizia di stima del Perito ind. Edile Gabriele Molteni in atti, che qui si intende integralmente richiamata. La vendita è effettuata secondo il regime speciale delle vendite concorsuali; pertanto, nei limiti di cui all'art. 2922 c.c. e sulla base della documentazione disponibile in atti di Procedura, resta esclusa ogni garanzia della Procedura per vizi, difformità, mancanza di qualità, oneri e pesi di qualsiasi genere (anche se occulti o non rilevati in perizia), nonché ogni pretesa di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. L'offerente, con la presentazione dell'offerta, dovrà dichiarare di aver preso integrale visione dell'avviso di vendita e delle perizie di stima, accettando il bene nello stato in cui si trova.

Gli eventuali riferimenti ad adempimenti, dichiarazioni o menzioni in materia urbanistico-edilizia, catastale e/o energetica (tra cui, a titolo esemplificativo, quelli richiamati dall'art. 40 L. 47/1985 e dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, nonché gli adempimenti di cui all'art. 29 L. 52/1985 e la disciplina dell'APE) devono intendersi resi, ove occorrenti, nei limiti di legge e sulla base della documentazione disponibile, restando in ogni caso esclusa ogni garanzia della Procedura in ordine alla regolarità e conformità dei beni.

Eventuali richiami a disposizioni del Codice di procedura civile contenuti nel presente avviso devono intendersi effettuati esclusivamente in funzione della regolamentazione delle modalità operative della procedura competitiva, in quanto compatibili, senza applicazione del rito dell'esecuzione forzata immobiliare, restando la vendita integralmente disciplinata dal Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza e dagli atti di Procedura.

LUOGO, DURATA E DATE DI VENDITA

Luogo della vendita: la vendita si svolgerà mediante procedura competitiva telematica sul portale internet del Gestore della vendita telematica, raggiungibile all'indirizzo <https://asetauctions.fallcoaste.it/>.

Pubblicità e deposito delle offerte: la pubblicità della vendita è effettuata mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia, nonché sui portali indicati nel presente avviso; il deposito delle offerte e lo svolgimento della gara avvengono esclusivamente tramite il portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, senza utilizzo del modulo di offerta PVP.

Durata della vendita: la durata della procedura competitiva di vendita è fissata in giorni 1 (uno) con l'inizio e la fine come sottoindicati:

- **data inizio vendita:** il giorno giovedì **03 dicembre 2026 alle ore 12:00;**
- **data fine vendita:** il giorno venerdì **04 dicembre 2026 alle ore 12:00;**
- **termine presentazione offerte con il bonifico della cauzione:** il giorno martedì **01 dicembre 2026 alle ore 12:00.**

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

LOTTO 5 (unico lotto oggetto del presente avviso di vendita)

PREZZO BASE: € 102.800,00 – OFFERTA MINIMA: € 77.100,00 - RILANCIO MINIMO € 1.000,00

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO n.5

LOTTO N.5: Piena proprietà di complesso immobiliare composto da unità abitativa, un box, cinque depositi oltre a terreni uso agricolo sparsi sul territorio comunale, **il tutto censito in Comune amministrativo di Cellio con Breia sezione censuaria di Cellio.** Detti immobili risultano identificati al Catasto come segue:

Dati Catastali

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo n.19 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

- **mappale 181 are 00.35 Ente Urbano**

sul quale insiste:

Deposito al piano primo seminterrato e piano terra; il tutto denunciato presso UTE con scheda di costituzione n.823 del 1.9.2003 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale n.23 in data 6.12.2017 protocollo n.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

- **mappale 181 – PS1, T – C/2 – cl. 1 – mq.24 - € 26,03**

Consistenza del piano seminterrato: composto da un magazzino, un portico e area di pertinenza, altezza interna pari a mt 2,10;

Consistenza del piano terra: composto da unico vano uso magazzino, altezza interna pari a mt 3,00;

Coerenze: da Nord in senso orario i mappali 182, 176 e nuovamente 182.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali. Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 n.19 protocollo in data 1.1.2018, al fg.20 (logico) con:

- **mappale 262 are 00.83 Ente Urbano**

sul quale insiste:

Box al piano terreno e piano primo denunciato presso UTE con scheda nr.1242 del 14.10.43 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale n.23 in data 6.12.2017 protocollo n.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

- **mappale 262 – PT, 1 – C/6 – cl.1 – mq.51 - €73,75**

Consistenza del piano terra: composto da due vani uso stalla con area di pertinenza, altezza interna pari a mt 2,50;

Consistenza del piano primo: composto da due vani uso fienile, altezza interna pari a mt 2,50;

Coerenze: da Nord in senso orario il mappale 263.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali. Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.19 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

- **mappale 273 are 00.80 Ente Urbano**

sul quale insiste:

Deposito al piano primo seminterrato, piano terra e piano primo; il tutto denunciato presso UTE con scheda di costituzione nr.814 del 16.9.2002 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

- **mappale 273 - PS1, T, 1 – C/2 – cl.1 – mq.55 – €59,65**

Consistenza del piano seminterrato: composto da un vano uso magazzino con portico e area di pertinenza, altezza interna pari a mt 1,65;

Consistenza del piano terra: composto da unico vano uso magazzino, altezza interna pari a mt 1,80;

Consistenza del piano primo: composto da unico vano uso sottotetto, altezza interna media pari a mt 2,15;

Coerenze: da Nord in senso orario il mappale 272.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali. Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione Territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.19 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

- **mappale 275 are 01.20 Ente Urbano**

sul quale insiste:

Deposito al piano primo seminterrato, piano terra e piano primo; il tutto denunciato presso UTE con scheda di nr.841 del 23.9.2002 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

- **mappale 275 – PS1, T, 1 – C/2 – cl.1 – mq.144 – 156,18**

Consistenza del piano seminterrato: composto da un disimpegno, un ripostiglio e area di pertinenza, altezza interna pari a mt 2,65;

Consistenza del piano terra: composto da un disimpegno, un locale di sgombero e portico, altezza interna pari a mt 2,20;

Consistenza del piano primo: composto da unico vano uso sottotetto, altezza interna media pari a mt 3,00;

Coerenze: da Nord in Senso orario il mappale 274.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali. Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.19 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

- **mappale 332 are 00.30 Ente Urbano**

sul quale insiste:

Deposito al piano primo seminterrato e piano terra; il tutto denunciato presso UTE con scheda di costituzione nr.7287 del 30.11.88 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

- **mappale 332 – PT, S1 – C/2 – cl.2 – mq.47 – 60,68**

Consistenza del piano terra: composto da unico vano uso ripostiglio, altezza interna pari a mt 2,50;

Consistenza del piano interrato: composto da unico vano uso ripostiglio, altezza interna pari a mt 2,55;

Coerenze: da Nord in senso orario i mappali 304, 280 e 320.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali. Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.21 con:

- **mappale 122 are 01.70 Ente Urbano**

sul quale insiste:

Deposito al piano secondo seminterrato, piano primo seminterrato e piano terra; il tutto denunciato presso UTE con scheda di costituzione nr.811 del 25.8.2003 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.21 (reale) con:

- **mapp.122 – PS1, T, S2 – C/2 – cl.1 – mq.147 - €159,43**

Consistenza del piano seminterrato secondo: composto da unico vano uso magazzino con area di pertinenza, altezza interna pari a mt 3,00;

Consistenza del piano seminterrato primo: composto da due vani uso magazzino, altezza interna pari a mt 3,10;

Consistenza del piano terra: composto da unico vano uso magazzino, altezza interna pari a mt 2,60;

Coerenze: da Nord in senso orario il mappale 121.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali. Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.19 in data 1.1.2018, al fg.25 con:

- **mappale 35 are 05.53 Ente Urbano**

sul quale insiste:

Fabbricato per civile abitazione composto da piano primo seminterrato, secondo seminterrato, terra e piano primo; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.2473 del 6.5.93 seguita da variazione nr.15749 del 7.10.2002 seguita dalla Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.25 (reale) con:

- **mapp.35 – PS1, S2, T, 1 – A/4 – cl.2 – v.15 - €.426,08**

Consistenza del piano terra: composto da soggiorno, cucina con balcone, due camere, un bagno, un locale uso fienile, portico con scala e area di pertinenza, altezza interna pari a mt 2,35;

Consistenza del piano primo: composto da quattro camere, un bagno, un ripostiglio e portico con scala;

Consistenza del piano seminterrato primo: composto da cinque locali uso cantina, due locali uso pollaio e portico con balcone, altezza interna pari a mt 3,35;

Consistenza del piano seminterrato secondo: composto da tre locali uso cantina, due locali uso pollaio e portico, altezza interna pari a mt 2,25;

Coerenze: da Nord in senso orario strada di accesso, il mappale 425 e strada di accesso.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali. Trattasi di vetusto fabbricato in muratura ed in pessimo stato di manutenzione, con alcune porzioni di immobile non agibili e pericolanti. Presenza solo di impianto elettrico non a norma.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.16 con:

- **Mappale 262 bosco ceduo 02 ha 0.02.90**

Coerenze: da Nord in senso orario i mappali 256, 264, 266 e 261.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.19 con:

- **Mappale 198 prato arbor. 03 ha 0.03.40**

Coerenze: da Nord in senso orario i mappali 197, 203, 288 e strada comunale per Crabia Agua.

- Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

- **Mappale 301 bosco ceduo 02 ha 0.09.30**
- **Mappale 172 prato arbor. 03 ha 0.25.70**
- **Mappale 175 pascolo U ha 0.10.10**
- **Mappale 324 bosco ceduo 02 ha 0.00.50**
- **Mappale 177 bosco misto 02 ha 0.11.10**
- **Mappale 269 bosco ceduo 02 ha 0.03.40**
- **Mappale 270 bosco ceduo 02 ha 0.25.40**

- **Mappale 176 bosco ceduo 02 ha 0.33.40**
- **Mappale 182 prato arbor. 03 ha 0.26.70**
- **Mappale 180 bosco ceduo 02 ha 0.04.60**
- **Mappale 263 pascolo U ha 0.65.60**
- **Mappale 278 bosco ceduo 01 ha 0.11.30**
- **Mappale 292 pascolo U ha 0.12.00**
- **Mappale 302 pascolo U ha 0.12.70**
- **Mappale 303 bosco ceduo 02 ha 0.27.40**
- **Mappale 320 bosco ceduo 02 ha 0.10.00**
- **Mappale 291 bosco ceduo 02 ha 0.09.60**
- **Mappale 178 prato arbor. 03 ha 0.04.00**
- **Mappale 179 bosco ceduo 02 ha 0.11.50**
- **Mappale 208 prato arbor. 02 ha 0.03.10**
- **Mappale 265 bosco ceduo 02 ha 0.20.00**
- **Mappale 272 bosco ceduo 02 ha 0.47.30**
- **Mappale 274 prato 02 ha 0.30.70**
- **Mappale 276 prato 03 ha 0.05.20**
- **Mappale 43 bosco ceduo 02 ha 0.01.30**
- **Mappale 94 prato 03 ha 0.06.00**
- **Mappale 298 semin. arbor 01 ha 0.05.80**
- **Mappale 299 bosco ceduo 02 ha 0.61.80**
- **Mappale 300 pascolo arb. U ha 0.07.80**
- **Mappale 202 bosco misto 02 ha 0.12.20**
- **Mappale 204 semin arbor 02 ha 0.05.30**
- **Mappale 206 bosco ceduo 02 ha 0.02.50**
- **Mappale 216 prato arbor. 03 ha 0.13.10**
- **Mappale 218 bosco ceduo 02 ha 0.45.30**
- **Mappale 329 prato arbor. 03 ha 0.00.90**
- **Mappale 159 cast frutto U ha 0.07.20**

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.18 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

- **Mappale 304 cast frutto U ha 0.03.20**

Coerenze:

- dei mappali 300, 301, 302, 303, 298, 299, 265, 272, 276, 274, 270 e 269 fg.20 a corpo: da Nord in senso orario torrente Strona, i mappali 282, 296, 294, 293, 264, 260, 266, 268 e 213;

- dei mappali 172, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 182, 206, 216, 218, 324 e 329 fg.20 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 89, 91, 92, torrente Strona, i mappali 219, 213, 215, 338, 328, 205, 203, 174, 173, 170, 171 e 163;

- del mappale 263 fg.20: da Nord in senso orario i mappali 328, 213, 212, 213, 267, 266, 260, 189 e 211;

- dei mappali 278 e 320 fg.20 a corpo: da Nord in senso orario torrente Strona, i mappali 277, 283, 332, 280, 281, 279 e nuovamente 280;

- dei mappali 292 e 291 fg.20 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 264, 293, 294, 296, 354, 260 e 264;

- del mappale 43 fg.20: da Nord in senso orario i mappali 42,44, 45, 41 e 37;

- del mappale 94 fg.20: da Nord in senso orario i mappali 93, strada comunale del Molinaccio, il mappale 95, il torrente Strona, i mappali 92, 91 e 90;
- dei mappali 208, 202 e 204 fg.20 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 168, 169, 174, 203, 205, 328, 209, 207, 199, 201, 200 e 194;
- del mappale 159 fg.20: da Nord in senso orario i mappali 85, 86, 161, 160, 158 e 84;
- del mappale 304 fg.20: da Nord in senso orario i mappali 280 e 332.
- Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.21 con:

- **Mappale 64 bosco ceduo 02 ha 0.02.00**
- **Mappale 65 bosco ceduo 02 ha 0.04.90**
- **Mappale 66 bosco ceduo 02 ha 0.01.80**
- **Mappale 121 bosco ceduo 02 ha 0.28.50**
- **Mappale 123 area fab. Dm. Ha 0.00.50**
- **Mappale 124 bosco ceduo 02 ha 0.04.40**
- **Mappale 359 bosco ceduo 02 ha 0.16.80**
- **Mappale 396 bosco ceduo 02 ha 0.10.00**
- **Mappale 397 bosco ceduo 02 ha 0.00.55**
- **Mappale 405 bosco ceduo 02 ha 0.23.50**
- **Mappale 407 bosco ceduo 02 ha 0.11.30**
- **Mappale 133 bosco misto 02 ha 0.04.20**
- **Mappale 134 prato 03 ha 0.01.80**
- **Mappale 140 bosco misto 02 ha 0.08.70**
- **Mappale 224 bosco ceduo 02 ha 0.26.40**
- **Mappale 394 bosco ceduo 02 ha 0.18.30**
- **Mappale 403 prato 03 ha 0.06.20**
- **Mappale 402 prato arbor. 03 ha 0.19.00**
- **Mappale 390 bosco ceduo 02 ha 0.10.10**
- **Mappale 406 prato 03 ha 0.07.00**
- **Mappale 408 pascolo arb. U ha 0.05.90**
- **Mappale 1 prato 03 ha 0.18.00**

Coerenze:

- dei mappali 64, 65, 66 e 140, con interposto torrente, fg.21 a corpo: da Nord in senso orario il mappale 62, torrente, i mappali 63, 445, 141, 1444, 146, 139, 128, 126, torrente e mappale 119;
- dei mappali 121, 123 e 124, con interposto torrente, fg.21 a corpo: da Nord in senso orario il mappale 120, torrente, i mappali 125, 130, 132, torrente e i mappali 222 e 122;
- dei mappali 359 e 224 fg.21 a corpo: da Nord in senso orario il mappale 223, torrente, i mappali 228, 235, 236, 238, 363, 362, 360, 361 e torrente;
- dei mappali 390, 396, 397, 402, 403, 405, 406, 407 e 408 fg.21 a corpo: da Nord in senso orario torrente, i mappali 404, 399, 395, 392, torrente e i mappali 391 e 409, con mappale 398 intercluso;
- dei mappali 133 e 134 fg.21 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 130, 135, 226, 225 e 132;
- del mappale 394 fg.21: da Nord in senso orario i mappali 393, 392, 395, e 399;
- del mappale 1 fg.21: da Nord in senso orario i mappali 2, 4, 461, 7 e 6.

- Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.25 con:

- **Mappale 2 bosco ceduo 01 ha 0.04.40**
- **Mappale 60 bosco ceduo 02 ha 0.25.70**
- **Mappale 358 pascolo arb. U ha 0.07.10**
- **Mappale 84 prato arbor. 02 ha 0.03.50**
- **Mappale 3 pascolo arb. U ha 0.03.10**
- **Mappale 352 bosco ceduo 02 ha 0.10.10**
- **Mappale 214 pascolo arb. U ha 0.04.60**
- **Mappale 109 bosco misto 02 ha 0.22.70**

Coerenze:

- dei mappali 2 e 3 fg.25 a corpo: da Nord in senso orario strada comunale, i mappali 6, 5, 4 e 416;
- dei mappali 60 e 358 fg.25 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 57, 61, 105, 59, 58, 55 e 54;
- del mappale 84 fg.25: da Nord in senso orario i mappali 18, 19, 85, 87 e 362;
- del mappale 352 fg.25: da Nord in senso orario i mappali 347 e 353;
- del mappale 214 fg.25: da Nord in senso orario i mappali 211, 212, 217, 216, 215 e 213;
- del mappale 109 fg.25: da Nord in senso orario i mappali 103, 364, 113 e 110.
- Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.26 con:

- **Mappale 90 bosco ceduo 02 ha 0.10.50**
- **Mappale 103 bosco ceduo 02 ha 0.05.50**
- **Mappale 117 bosco ceduo 02 ha 0.07.10**
- **Mappale 102 bosco ceduo 02 ha 0.06.70**
- **Mappale 109 bosco ceduo 02 ha 0.06.00**

AVVERTENZA IMPORTANTE: In banca dati l'intestazione del mappale 109 del fg.26 NON è allineata alla titolarità giuridica, in quanto intestata a *, in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.**

Coerenze:

- del mappale 90 fg.26: da Nord in senso orario i mappali 83, 85, 88, 89, il torrente Strona e il mappale 84;
- dei mappali 102 e 103 fg.26 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 23, 114, 113, 111, 106, 104 e 23;
- del mappale 117 fg.26: da Nord in senso orario i mappali 110, 119, 120, 118, e 101;
- del mappale 109 fg.26: da Nord in senso orario i mappali 107, 108, 111, 110 e 101.
- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.27 con:

- **Mappale 15 semin arbor 03 ha 0.05.20**

Coerenze: da Nord in senso orario i mappali 14, 18, 19, 20, 71 e 13.

SUPERFICIE EQUIVALENTE DI MQ. 96.283.

STATO DI POSSESSO: ALLA DATA DI REDAZIONE DELL'ELABORATO PERITALE L'UNITÀ RESIDENZIALE RISULTA UTILIZZATA DAL DEBITORE, MA SI TROVA IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA: VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE SECONDO LEGGE.

Rinvio all'elaborato peritale

I beni sono meglio descritti nelle perizie d'identificazione e di stima a firma dell'esperto Perito ind. Edile Gabriele Molteni, reperibili sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.fallcoaste.it, ed <https://asetauctions.fallcoaste.it>, che devono essere **sempre** consultate dall'offerente **e alle quali 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 e informazioni

I soggetti interessati possono richiedere di prendere visione dei beni immobili posti in vendita mediante il portale <https://asetauctions.fallcoaste.it> ovvero secondo le modalità indicate nelle Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari con modalità telematica asincrona, allegate al presente avviso e costituenti parte integrante dello stesso.

Le richieste di sopralluogo dovranno essere formulate esclusivamente tramite il Portale o mediante le modalità ivi indicate e saranno evase compatibilmente con le esigenze organizzative della Procedura e dei soggetti che detengono la disponibilità materiale degli immobili.

Alla società Asset Auctions Srl potranno essere richieste (sia mezzo e-mail info@asetauctions.it sia a mezzo telefono +39 3757944958) informazioni sui beni in vendita ed indicazioni su aspetti procedurali.

NOTA BENE: per motivi organizzativi legati alla gestione degli accessi, la richiesta di visione deve pervenire almeno 10 (dieci) giorni prima della data di inizio della gara telematica, in relazione a eventuali richieste pervenute oltre tale termine, non si garantisce la possibilità di visionare i beni.

Avviso: per la partecipazione alle vendite giudiziarie non è necessario avvalersi di intermediari, quali mediatori o agenzie, o altri consulenti. Gli unici ausiliari della Procedura sono la società commissionaria Asset Auctions Srl, l'Esperto stimatore, l'ausiliario visurista, il Liquidatore. Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati da agenzie immobiliari, anche mediante siti internet a loro riferibili, non dipendono, né derivano, da alcun rapporto fra queste e il Tribunale che non ha alcuna responsabilità di quanto dichiarato da tali soggetti esterni in merito agli immobili offerti in vendita.

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE

La vendita si svolgerà unicamente in modalità telematica sul portale <https://asetauctions.fallcoaste.it>.

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla gara sono:

- 1) l'accesso Internet al sito <https://asetauctions.fallcoaste.it>;

- 2) registrazione al portale sopra indicato: <https://asetauctions.fallcoaste.it>: durante la registrazione al sito web sarà richiesto l'inserimento dei propri dati personali, di un indirizzo di posta elettronica valido e di un numero di telefono;
- 3) selezione del lotto immobiliare di interesse e inserimento dell'offerta tramite il comando FAI UN'OFFERTA, compilando tutti i campi del modulo di offerta;
- 4) gli interessati a formulare offerta irrevocabile di acquisto e a partecipare alla gara devono effettuare la registrazione mediante l'apposita funzione attivata sul portale <https://asetauctions.fallcoaste.it>, entro e non oltre il termine del 01 dicembre 2026 alle ore 12:00, termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite bonifico.

Le modalità del versamento sono stabilite dal Commissionario Asset Auctions Srl e specificate sulle singole schede descritte.

L'iscrizione alla piattaforma FallcoAste da parte di un'azienda deve essere fatta dal rappresentante legale, quale persona fisica. Al momento dell'eventuale presentazione dell'offerta sarà possibile indicare quale soggetto offerente il nome dell'azienda.

In fase di registrazione l'offerente può scegliere username e password, quali credenziali per accedere alla propria area riservata.

L'iscrizione è seguita da e-mail del sistema che chiede di confermare.

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 Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica.

Spetta al soggetto registrato aggiornare tempestivamente qualsiasi variazione anagrafica.

A2 – MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Chiunque, salvo i soggetti non ammessi dalla legge, può proporre offerta di acquisto, che dovrà essere redatta e presentata esclusivamente in modalità telematica.

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 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 un avvocato in qualità di procuratore speciale dell'offerente, munito di procura speciale notarile (non generale), nella quale sia espressamente conferita l'autorizzazione a partecipare alla vendita in nome e per conto del rappresentato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 579 c.p.c., in quanto compatibili e ai soli fini organizzativi della Procedura. Resta in ogni caso ferma la piena responsabilità dell'offerente in ordine al contenuto, alla provenienza e alla validità dell'offerta e della documentazione allegata.

In questo caso, la procura notarile potrà essere trasmessa a mezzo posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: asetauctions@pec.it.

Detta procura dovrà essere inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità della gara, la data di consegna o di ricezione.

In caso di procura di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da carta di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.

In caso di procura di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da carta di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del soggetto delegante oltre una visura camerale (in corso di validità) della società delegante.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza economica (nello specifico il mancato saldo del prezzo e di tutti gli oneri entro i termini indicati).

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, una volta effettuata la registrazione, **entro e non oltre la data del 01 dicembre 2026 ore 12:00, termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite bonifico.**

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 dell'offerta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche, 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) – per i soggetti con partita IVA, indicare codice univoco e/o PEC per la fatturazione elettronica.

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 o 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 all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, 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 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), ove disponibile, ovvero un indirizzo e-mail valido, indicato dall'offerente ai fini delle comunicazioni inerenti alla presente procedura competitiva e allo svolgimento della vendita telematica;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- 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 Commissionario Asset Auctions Srl.

A4 – ALLEGATI ALL’OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Oltre alla registrazione al portale, la partecipazione all’asta è subordinata al versamento della cauzione.

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell’importo e delle modalità in cui la cauzione può essere versata.

All’offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file):

- copia del documento d’identità in corso di validità dell’offerente;
- copia del codice fiscale dell’offerente persona fisica (tessera sanitaria o documento equivalente), ove non risultante dal documento di identità;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47, 75 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell’offerta e dei documenti ad essa allegati e di aver preso visione dell’avviso di vendita e della perizia di stima in ogni sua parte nonché di ogni integrazione della stessa;
- idonea documentazione comprovante l’avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell’offerta, **d’importo almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, 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/postale sul conto corrente presso la banca **Intesa San Paolo S.p.a. filiale di Cantù con IBAN IT2610306951062100000012373 intestato a “Asset Auctions Srl” con causale: “LIQ. CONT. 11/2025 Tribunale di Como - Versamento cauzione Lotto n.”.**

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.

Inoltre:

- se l’offerta è presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata visura camerale aggiornata, rilasciata da non oltre 30 giorni, dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri del soggetto che presenta l’offerta, ovvero altro documento equivalente idoneo a comprovare i poteri di rappresentanza;
- se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata all’offerta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l’offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata nell’offerta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente allegare la copia dei documenti necessari.

A5 – IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA

L’offerta presentata nell’ambito della presente procedura competitiva è irrevocabile per tutta la durata della gara e fino alla conclusione delle operazioni di aggiudicazione, salvo quanto diversamente disposto dalla Procedura o dall’Autorità giudiziaria competente.

Una volta trasmessa l’offerta con modalità telematica, non sarà più possibile modificarla o revocarla; la relativa documentazione sarà acquisita definitivamente dal sistema e conservata a cura del Gestore della vendita telematica.

Resta ferma la facoltà del Liquidatore, nell’esercizio dei poteri attribuiti dal Codice della Crisi d’Impresa e dell’Insolvenza, di non procedere all’aggiudicazione o di adottare ogni diversa determinazione nell’interesse della Procedura, senza che ciò possa comportare responsabilità o pretese risarcitorie da parte degli offerenti.

A6 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

La vendita asincrona telematica è la modalità che prevede lo svolgimento di una gara mediante rilanci successivi, formulati esclusivamente in via telematica, nell'arco temporale stabilito per la gara.

Nello specifico, la durata della gara è fissata in giorni 1 (uno) con decorrenza dall'inizio della gara telematica fissata alle ore 12:00 del giorno 03 dicembre 2026 come già specificato alla pagina 2.

La vendita si svolgerà esclusivamente in modalità telematica.

L'offerta o il rilancio superati da una successiva offerta di importo maggiore cesseranno di costituire la migliore offerta, fermo restando il carattere irrevocabile delle offerte e dei rilanci formulati sino alla conclusione della gara telematica.

Per ricevere assistenza in fase di presentazione dell'offerta telematica è possibile contattare Asset Auctions S.r.l. al numero +39 375 7944958, dal lunedì al venerdì, negli orari 10:00-12:00 e 15:00-17:00.

Al termine della gara, la cauzione versata dagli offerenti non aggiudicatari verrà restituita secondo quanto previsto al successivo punto A7.

Fermo restando le facoltà della Procedura previste al precedente punto A5, risulterà aggiudicatario l'offerente che abbia formulato la maggiore offerta valida, il quale sarà tenuto al pagamento del saldo del prezzo nei termini e secondo le modalità indicati nei paragrafi che seguono.

A7 - RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

La cauzione sarà restituita ai non aggiudicatari a mezzo bonifico compatibilmente con le tempistiche dei circuiti bancari sul conto corrente da cui è giunta la cauzione. Eventuali commissioni saranno a carico dell'offerente.

A8 – TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese nonché dei diritti d'asta alla società Commissionaria Asset Auctions Srl è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Qualora nell'offerta sia indicato un termine superiore a 120 (centoventi) giorni, il pagamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 – Salvo quanto disposto dal successivo punto B2, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della Procedura secondo le istruzioni fornite dal Liquidatore, entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Liquidatore l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B2 - Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso a contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, con le modalità indicate nel presente avviso con bonifico sul conto corrente di pertinenza della Procedura comunicato dal Liquidatore.

L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare tempestivamente al Liquidatore l'atto da cui risulti il consenso all'iscrizione d'ipoteca (ad es. contratto di mutuo o di finanziamento) con la relativa nota d'iscrizione. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Liquidatore, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la Procedura.

B3 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. In particolare, la vendita

sarà sottoposta al regime fiscale di legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, nel caso di assoggettamento ad IVA della vendita totale o parziale, di prendere contatti direttamente con il Liquidatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento ad IVA. Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie di agevolazione previste in caso di acquisto prima casa potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione. Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo, dell'IVA, ove dovuta, degli ulteriori oneri e imposte di Legge, e dei diritti d'asta oltre relativa IVA, si darà avvio alle operazioni di trasferimento della proprietà.

Il trasferimento del Lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto pubblico notarile da stipularsi presso il notaio scelto dalla Procedura; i compensi, le spese, le tasse e le imposte 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; 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. Rimarranno a carico della Procedura unicamente le spese relative alla cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile.

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.

Sono a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta, stabiliti per fasce a seconda del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre IVA in vigore.

I diritti d'asta sono, quindi, stabiliti in modo percentuale – senza sommatoria - sul valore finale di aggiudicazione:

- fino ad euro 500.000 4%*
- da euro 500.001 ad euro 1.000.000 3%
- oltre euro 1.000.000 2%

*Con un diritto d'asta minimo pari a 500,00€

Il pagamento dei diritti d'asta dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato alla società commissionaria Asset Auctions Srl che, in seguito all'aggiudicazione, provvederà ad inviare all'aggiudicatario a mezzo PEC, ove disponibile, ovvero all'indirizzo e-mail indicato in fase di offerta/registrazione, nota proforma per i diritti d'asta maturati con indicazione del termine di scadenza del pagamento e dell'IBAN di riferimento.

Il mancato versamento, entro i termini stabiliti, di quanto complessivamente dovuto dall'aggiudicatario a qualsiasi titolo (ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il saldo del prezzo, gli oneri accessori, le imposte di legge e i diritti d'asta oltre IVA), comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con facoltà per la Procedura di trattenere la cauzione versata, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

L'aggiudicazione dovrà intendersi provvisoria e diverrà definitiva solo a seguito dell'integrale pagamento di quanto dovuto e dell'espletamento degli adempimenti e delle autorizzazioni eventualmente previste dal Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza e dagli atti di Procedura.

Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo, dell'IVA ove dovuta, degli ulteriori oneri e imposte di legge, nonché dei diritti d'asta oltre IVA, si darà avvio alle operazioni di trasferimento della proprietà secondo quanto previsto dal presente avviso e dagli atti di Procedura.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA – DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C1 – CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nell'ambito della procedura concorsuale e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si

trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo.

C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ., applicabile alle vendite effettuate nell'ambito di procedure concorsuali, non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, né per la mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, spese condominiali non corrisposte, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del valore dei beni.

Resta esclusa ogni garanzia anche in relazione a vizi occulti o non rilevabili in sede di perizia.

L'offerente, con la presentazione dell'offerta, dichiara di aver preso integrale visione della documentazione di stima e di accettare espressamente il bene nello stato in cui si trova, assumendone ogni conseguenza economica e giuridica.

Resta altresì esclusa l'applicazione di qualsivoglia disposizione prevista per le compravendite tra privati in materia urbanistica, edilizia, catastale, energetica, impiantistica, di conformità o di garanzia, trovando integrale applicazione il regime speciale dettato per le vendite giudiziarie.

C3 – LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Le informazioni relative alla situazione edilizia e urbanistica dell'immobile sono riportate nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato dalla Procedura, alla quale si rinvia integralmente.

Resta onere dell'interessato effettuare ogni ulteriore verifica presso i competenti uffici amministrativi.

C4 – LA CONFORMITÀ CATASTALE

L'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale degli immobili.

La vendita avviene nell'ambito di procedura concorsuale; l'atto di trasferimento sarà stipulato in forma notarile e nel rispetto della normativa vigente, restando esclusa ogni garanzia della Procedura in ordine alla conformità catastale dei beni.

C5 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nelle perizie tecniche più volte menzionate.

L'eventuale assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita nell'ambito della procedura concorsuale; resta onere dell'interessato effettuare le verifiche ritenute opportune.

C6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

Qualora le opere abusive risultino sanabili, l'aggiudicatario, divenuto proprietario, avrà facoltà di presentare domanda di condono o sanatoria presso gli uffici competenti entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'atto notarile di trasferimento, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 1, del D.P.R.

380/2001 o all'art. 40, comma 2, della Legge 47/1985, come richiamato dall'art. 173-quater delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

C7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

C8 – CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

Eventuali adeguamenti o regolarizzazioni restano a carico dell'aggiudicatario.

C9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C10 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della Procedura. Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre affidenze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C11 – SITO INTERNET SUL QUALE È 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).

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 alla società Asset Auctions Srl, negli orari e nei giorni stabiliti dallo stesso, e previa prenotazione della visita, che dovrà avvenire a mezzo e-mail info@assetauctions.it.

C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Liquidatore procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della Procedura.

C14 – COMPETENZE DEL LIQUIDATORE

S'informa che la gestione della procedura competitiva di vendita e le determinazioni conseguenti sono svolte dal Liquidatore nell'ambito dei poteri attribuiti dal Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza e dagli atti di Procedura.

Le attività operative e tecniche connesse alla gestione della vendita telematica sono svolte dalla società Asset Auctions Srl, in qualità di commissionario incaricato, nei limiti dell'incarico conferito.

C15 – DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

Si informa che, ai fini delle comunicazioni inerenti alla presente procedura competitiva, l'offerente è tenuto a dichiarare nell'offerta la propria residenza ovvero a eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale.

In mancanza di tale indicazione, le comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria del Tribunale, secondo quanto previsto dall'art. 174 delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile, in quanto compatibile e ai soli fini organizzativi della Procedura.

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

La pubblicazione della vendita sarà effettuata online sui seguenti siti ai sensi dell'art. 216, comma 5 CCII.

Il presente Avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima, sarà reso pubblico a cura del Gestore della vendita telematica, in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno 30 (trenta) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante i seguenti adempimenti: inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp>); pubblicazione sui portali www.fallcoaste.it e <https://assetauctions.fallcoaste.it>.

La vendita sarà inoltre pubblicata sui siti www.assetauctions.it, www.casa.it, www.idealista.it e www.immobiliare.it.

Il testo dell'inserzione conterrà, in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie, il prezzo base, il giorno e l'ora della vendita, nonché l'indicazione del Tribunale competente, del Liquidatore e del numero della Procedura.

Il Liquidatore provvederà inoltre a notificare il presente Avviso agli eventuali creditori ipotecari iscritti e/o agli altri creditori muniti di diritto di prelazione sugli immobili, secondo quanto risultante dagli atti di Procedura.

Erba, 16.09.2026

Il Liquidatore
Dott.ssa Claudia Brambilla