TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

Sezione I Civile – Procedure Concorsuali
Fallimento n. 31/2020
Giudice Delegato: Dott.ssa Sonia Pisano
Curatore Dott. Gianluca Arcidiacono

****

AVVISO DI VENDITA
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

IL CURATORE

PREMESSO CHE

– il programma di liquidazione predisposto ai sensi dell'art. 104-ter L.F. è stato approvato dagli organi della Procedura e il Giudice Delegato ha autorizzato l'esecuzione degli atti a esso conformi;
– in esecuzione del programma di liquidazione e del provvedimento del Giudice Delegato, il Curatore procede alla vendita del compendio immobiliare acquisito all'attivo del Fallimento, alle condizioni di seguito indicate;
– la vendita viene effettuata ai sensi dell'art. 107 L.F. mediante procedura competitiva con modalità telematica asincrona, sulla base della documentazione estimativa disponibile e assicurando adeguate forme di pubblicità, informazione e partecipazione degli interessati;
– la società ASSET AUCTIONS S.r.l. è stata incaricata quale soggetto specializzato e commissionario per la gestione della procedura competitiva di vendita telematica;
– visti gli artt. 104-ter, 107 e 108 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, di seguito anche "L.F.";
– visto il D.M. Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile;

AVVISA

che si procederà alla vendita fallimentare, mediante procedura competitiva con modalità telematica asincrona, del diritto di proprietà del terreno acquisito all'attivo del Fallimento in epigrafe, come meglio descritto nella perizia di stima in atti, in unico lotto e al prezzo base di seguito indicato, alle condizioni e con le modalità stabilite nel presente avviso.

Il bene immobile è posto in vendita nell'ambito della procedura fallimentare, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni pertinenza, accessione, ragione e azione, servitù attiva e passiva, come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato, Arch. Raffaella Nespoli, depositata agli atti della Procedura e da intendersi qui integralmente richiamata.

La vendita è effettuata secondo il regime speciale delle vendite fallimentari; pertanto, nei limiti di cui all'art. 2922 c.c. e sulla base della documentazione disponibile agli atti della Procedura, resta esclusa ogni garanzia della Procedura per vizi, difformità, mancanza di qualità, oneri e pesi di qualsiasi genere, anche se occulti, non conoscibili o non rilevati nella perizia, nonché ogni pretesa di risarcimento, indennità o riduzione del

prezzo, fatto salvo quanto espressamente previsto nel presente avviso in ordine alla cancellazione dei gravami.

L'offerente, con la presentazione dell'offerta, dovrà dichiarare di aver preso integrale visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati, accettando il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Le informazioni concernenti l'identificazione catastale, la destinazione urbanistica, l'eventuale edificabilità, i vincoli, gli accessi, le servitù e ogni ulteriore caratteristica materiale o giuridica del terreno sono riportate nella perizia di stima e nella documentazione allegata, alle quali l'offerente è tenuto a fare integrale riferimento, svolgendo a propria cura ogni ulteriore verifica ritenuta opportuna presso gli uffici competenti.

Eventuali richiami a disposizioni del Codice di procedura civile contenuti nel presente avviso devono intendersi effettuati esclusivamente ai fini della regolamentazione delle modalità operative della procedura competitiva, in quanto compatibili, senza applicazione integrale del rito dell'esecuzione forzata immobiliare; la vendita resta disciplinata dalla L.F., dal programma di liquidazione, dai provvedimenti degli organi della Procedura e dal presente avviso.

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://assetauctions.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 **25 febbraio 2027 alle ore 12:00**;
- **data fine vendita**: il giorno venerdì **26 febbraio 2027 alle ore 12:00**;
- **termine presentazione offerte con il bonifico della cauzione**: il giorno martedì **23 febbraio 2027 alle ore 12:00**.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto della vendita

BENE 1. – ricadente nella consistenza fallimentare
Quota pari a 1/1 di proprietà di terreno sito in Comune di Villa Guardia (CO) distinto al Catasto Terreni come segue:

- Sez. MACCIO Foglio 9, Particella 5543, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 1, sup. 230 mq, RD €uro 0,48 – RA €uro 0,06
  Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 5542, 123, 124, 5545.

BENE 2. – ricadente nella consistenza fallimentare
Quota pari a 1/1 di proprietà di terreno sito in Comune di Villa Guardia (CO) distinto al Catasto Terreni come segue:

- Sez. MACCIO Foglio 9, Particella 5545, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, sup. 680 mq, RD €uro 3,16 – RA €uro 3,16

  Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 5543, 124, 6521.

Stato di possesso
Alla data odierna l'immobile risulta libero da persone.

Regime fiscale della vendita
Vendita soggetta ad IVA ove applicabile.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

LOTTO 1 (unico lotto oggetto del presente avviso di vendita)

PREZZO BASE € 13.400,00

RILANCIO MINIMO € 500,00

Saldo prezzo
Il saldo prezzo, al netto della cauzione versata, e dei diritti d'asta alla società Commissionaria Asset Auctions Srl, dovrà avvenire a pena decadenza e perdita della cauzione versata, entro e non oltre 120 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

Rinvio all'elaborato peritale
I beni sono meglio descritti nelle perizie d'identificazione e di stima a firma del CTU arch. Raffaella Nespoli, 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://assetauctions.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://assetauctions.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@assetauctions.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 Curatore. 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://assetauctions.fallcoaste.it.

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

1) l'accesso Internet al sito https://assetauctions.fallcoaste.it;
2) registrazione al portale sopra indicato: https://assetauctions.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://assetauctions.fallcoaste.it, **entro e non oltre il termine del 23 febbraio 2027 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: assetauctions@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 23 febbraio 2027 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 al prezzo base indicato 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 IT26I0306951062100000012373 intestato a "Asset Auctions Srl" con causale: "FALL. 31/2020 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 dalla sua presentazione e per tutta la durata della gara, sino alla conclusione delle operazioni di aggiudicazione, salvo i casi espressamente previsti dalla legge o dal presente avviso.

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.

Restano fermi i poteri attribuiti al Curatore e agli altri organi della Procedura dalla L.F., dal programma di liquidazione e dai relativi provvedimenti, ivi compresi, nei casi previsti, quelli di sospendere le operazioni di vendita, di non procedere all'aggiudicazione o di non dare ulteriore corso al perfezionamento della vendita. In tali ipotesi, gli offerenti non potranno avanzare nei confronti della Procedura pretese risarcitorie o indennitarie, fermo restando il diritto alla restituzione della cauzione eventualmente versata, qualora non ricorrano cause di incameramento imputabili all'offerente o all'aggiudicatario.

A6 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

La vendita asincrona telematica è la modalità che prevede di effettuare una gara con rilanci successivi da svolgersi in un determinato lasso di tempo. I rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica.

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 25 febbraio 2027 come già specificato alla pagina 2.
La vendita sarà esclusivamente in modalità telematica e, pertanto, l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità.
Per ricevere assistenza in fase di presentazione dell'offerta telematica è possibile contattare direttamente Asset Auctions Srl al numero +39 375 7944958 (dal lunedì al venerdì con orario 10:00-12:00/15:00-17:00).
Si precisa, altresì, che l'offerta irrevocabile di acquisto, che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore, manterrà la sua natura sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita come precisato al punto successivo.
Risulterà aggiudicatario l'offerente che abbia effettuato l'offerta maggiore, il quale sarà tenuto al saldo prezzo nei tempi e nei modi indicati ai 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.

Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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 Curatore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Curatore 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 Curatore.
L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare tempestivamente al Curatore 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 Curatore, 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 Curatore 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 non produrrà effetti traslativi. Essa resterà subordinata all'integrale pagamento del saldo prezzo, degli oneri, delle imposte e dei diritti d'asta dovuti, nonché al compimento degli adempimenti previsti dalla L.F., dal programma di liquidazione, dai provvedimenti degli organi della Procedura e dal presente avviso. Il trasferimento della proprietà avverrà soltanto a seguito dell'integrale pagamento di quanto dovuto e del perfezionamento dell'atto di trasferimento secondo le modalità previste dalla 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 afficienze 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 Curatore 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 CURATORE

Si informa che la gestione della procedura competitiva di vendita e l'adozione delle determinazioni conseguenti competono al Curatore, nell'ambito dei poteri attribuiti dalla L.F., in conformità al programma di liquidazione e ai provvedimenti degli organi della Procedura.

Le attività operative e tecniche connesse alla gestione della vendita telematica sono svolte dalla società Asset Auctions S.r.l., in qualità di soggetto specializzato incaricato, nei limiti e secondo le condizioni 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 pubblicità della vendita sarà effettuata ai sensi dell'art. 107, primo comma, L.F., con le modalità previste dall'art. 490, primo comma, c.p.c., nonché mediante le ulteriori forme di pubblicità di seguito indicate.
Il presente Avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e agli eventuali allegati destinati alla pubblicazione, sarà reso pubblico almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio della procedura competitiva mediante:

- inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui portali www.fallcoaste.it e https://assetauctions.fallcoaste.it.

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche sarà curata dalla società Asset Auctions S.r.l., quale soggetto incaricato e legittimato alla pubblicazione nell'ambito della presente Procedura.
La vendita sarà inoltre pubblicizzata 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 relativa consistenza, il prezzo base, la data e l'ora di inizio e di conclusione della vendita, il termine per la presentazione delle offerte, nonché l'indicazione del Tribunale competente, del Curatore e del numero della Procedura.
Prima del completamento delle operazioni di vendita, il Curatore provvederà a darne notizia, mediante notificazione, a ciascun creditore ipotecario o comunque munito di privilegio sul bene, secondo quanto risultante dagli atti della Procedura.

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

***

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

Mariano Comense, 25.11.2026

Il Curatore
Dott. Gianluca Arcidiacono