

Tribunale di Milano
Fallimento nr. 620/2017 – LACHOME S.r.l.
Giudice Delegato: Dott.ssa Irene Lupo
Curatore: Avv. Valentina Roberto
Commissionario: Audirevi Auction Astexpo S.r.l.

AVVISO DI VENDITA
A MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
QUARTO ESPERIMENTO
Piattaforma di pubblicazione: astexpo.fallcoaste.it

Il giorno **5 del mese di Agosto 2019 alle ore 9:00** si darà luogo alla vendita telematica degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOCALIZZAZIONE:

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Cernobbio (CO), Via della Libertà, 57, in una zona a nord rispetto al centro della località, lungo la strada comunale per Rovenna. Cernobbio è un Comune della Provincia di Como situato a 201 metri d'altitudine, con un'estensione su 11,7 km² e conta 7 059 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione con una densità di 602,3 abitanti per km². Nelle vicinanze dei Comuni di Maslianico, Brunate e Cernobbio è situata a 3 km a Nord-Ovest di Como la più grande città nelle vicinanze. Nello specifico, le proprietà sono situate nella parte a nord del centro abitato, in una zona residenziale di pregio con posizione fronteggiante il lago. L'area è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso abitativo di alto livello, gran parte dei quali a carattere monofamiliare, realizzati principalmente nel primo Novecento.

Gli immobili risultano attualmente liberi.

Il tutto è meglio descritto, dettagliato e specificato nella perizia dell'esperto e relativa integrazione che espongono nel dettaglio lo stato di fatto e di diritto delle proprietà.

Tale perizia unitamente all'integrazione, formano parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

LOTTO 1 – Appartamento

Trattasi di appartamento posto all'interno del complesso di "Villa Mirtala", realizzata negli anni 30 e situata in posizione dominante all'interno di una zona prettamente residenziale, circondata da edifici ad uso abitativo di pregio, gran parte dei quali a carattere monofamiliare e realizzati principalmente nel primo Novecento. Il compendio immobiliare nel suo insieme consiste in un corpo di fabbrica principale (villa padronale) con annessi locali accessori, un corpo di fabbrica aggiunto in ampliamento del corpo di fabbrica principale (dependance sita alle spalle della villa ma contigua ad essa), un fabbricato denominato "villino" a ridosso della strada, un fabbricato di epoca posteriore denominato "serra" e un ampio parco nel quale sono ubicate tutte le sopraelencate proprietà. L'accesso carraio è ubicato sul lato sud, lungo la strada comunale per Rovenna denominata Via Libertà; tramite un comodo viale pavimentato in sassi (bocchetti di fiume) e circondato dal verde del giardino, si raggiunge l'ingresso della villa. Gli accessi pedonali sono ubicati, uno attiguo a quello carraio, uno sul lato nord sempre lungo la Via Libertà, altri di servizio lungo la mulattiera pedonale comunale che taglia il versante da sud a nord. Gli accessi carrai e pedonali, servitù di passaggio, parti comuni, sono regolamentati dalla tavola che nei precedenti atti di vendita viene richiamata, e che anche nel caso in oggetto deve intendersi parte integrante.

L'unità in oggetto è costituita da una soluzione semi-indipendente su tre livelli di cui due abitativi, con ampio giardino (mapp. 6208-6209) di circa 600 mq, di pertinenza in uso esclusivo e perpetuo, come da diritto riservato dalla società Lachome S.r.l. a seguito dei rogiti sottoscritti con gli acquirenti delle restanti porzioni

immobiliari che compongono il complesso, con onere a carico dei proprietari delle aree di mantenerle decorose e corrispondere tutte le spese di manutenzione ordinaria.

L'unità si compone di due locali ad uso cantina, un ripostiglio e bagno al piano interrato (primo catastale); ampia cucina, zona pranzo, ampio soggiorno con terrazzo vista lago e bagno al piano terra (secondo catastale); due camere da letto, guardaroba tre bagni al piano primo (terzo catastale) il tutto collegato con scala interna di pregevole fattura. Le finiture sono di alto livello qualitativo con pavimenti in massello di legno ai piani terreno e primo, mentre al piano interrato sono in gres porcellanato; i bagni sono rivestiti in parte in grassello di calce, il bagno padronale è rivestito parzialmente con marmo nero tipo "africa" nella vasca e doccia; un bagno con tessere a mosaico nella zona doccia; l'impianto termico è composto da caldaia a condensazione, contabilizzatore di calore, pannelli radianti a pavimento, collettori e termoregolatori multizona, umidificatore/deumidificatore. L'accesso carraio e pedonale avviene in lato sud dal civico 57 ed in lato nord quest'ultimo in uso esclusivo.

Lo stato di conservazione è buono, ad eccezione della zona interrata che presenta tracce di infiltrazioni provenienti dalla parete esterna, alcuni rivestimenti da completare nella zona bagno, e completamento dell'impianto elettrico (frutti – placche e quadro generale).

Completano la consistenza quattro posti auto in autorimessa con accesso da Via Libertà, nonché un posto auto all'aperto.

Identificazione catastale LOTTO 1

Bene: Via della Libertà, civico 57, Cernobbio (CO) - Lotto: 001 Corpo: A

Categoria: A/2

Identificato al Catasto fabbricati di Cernobbio (CO) sez. Rov.:

Abitazione - foglio 10, particella 6131, subalterno 702, cat. A/2, classe 4, vani 13, superficie catastale 316 mq, piano 1-2-3, Via della Libertà, 57, r.c. 2.685,58.

Accessori:

Categoria: C/6

Dati catastali:

Foglio 10, particella 6216, subalterno 703 - graffata 6217, sub 703 (ex 6131 sub 713), indirizzo Via della Libertà, 57, piano T, Comune di Cernobbio, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq 116, r.c. € 589,43.

Categoria: C/6

Dati catastali:

Foglio 7, particella 6207, subalterno 1, indirizzo Via della Libertà, 57, piano T, Comune di Cernobbio, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 26, r.c.€ 130,25.

Categoria: Area urbana

Dati catastali:

Foglio 10, particella 6209, indirizzo Via della Libertà, 57, piano 1, Comune di Cernobbio, categoria area urbana consistenza mq 525.

Categoria: Area urbana

Dati catastali:

Foglio 7, particella 6208, indirizzo Via della Libertà, 57, piano T, Comune di Cernobbio, categoria area urbana consistenza mq 70.

All'unità compete la quota indivisa di 27191 (/100000) censita alla sez. urbana ROV foglio 10 mappale 6131 subalterno 724, piano 4 categoria D/1 – r.c. 134,00 - trattasi di una cabina Enel.

Si precisa che:

- il tutto è meglio descritto nella relazione ed integrazione del CTU;
- l'immobile risulta libero;
- l'immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con decreto di trasferimento.

PREZZO LOTTO 1

Prezzo base: € 729.000,00 (Euro settecentoventinovemila/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

da versare tramite bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT46 B052 1650 2400 0000 0035 921 intestato al Commissionario Audirevi Auction Astexpo S.r.l., con la causale "VERSAMENTO CAUZIONE ASTA R.F. 620/2017 Tribunale di Milano Lotto 1"

Rilancio minimo: € 20.000,00 (Euro ventimila/00).

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione sul sito astexpo.fallcoaste.it;
- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Sarà effettuata, inoltre, la pubblicità:

- sul sito www.immobiliare.it
- sul sito www.astexpo.it
- sul sito audireviauction.fallcoaste.it
- per estratto sul Corriere della Sera
- pubblicazione cartacea Geolocalizzata
- pubblicazione cartacea per estratto sul Sole 24 Ore
- affissione in loco del cartello "vendesi" con indicazione della procedura.

Saranno effettuate:

- realizzazione di un video a mezzo drone, con sonoro e parlato descrittivo in italiano e inglese
- sopralluoghi personalizzati agli interessati che ne faranno richiesta.

Tra l'ultimazione della pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno 05 del mese di Agosto 2019 alle ore 9:00 e terminerà, il giorno 05 del mese di Agosto 2019 alle ore 12:00.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara l'utente-offerente dovrà registrarsi sul portale astexpo.fallcoaste.it.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** secondo le modalità indicate dal presente avviso.

L'offerente dovrà far pervenire all'indirizzo PEC astexposrl@pec.it la seguente documentazione:

- se persona fisica, pdf del documento di identità e del codice fiscale, dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero). Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione-legale dei beni, dovrà essere allegato pdf del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata dall'offerente;
- l'autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);
- copia avviso di vendita firmato su tutte le pagine;

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se l'offerente è minore, copia autentica della autorizzazione del Giudice Tutelare da inviare in formato pdf;
- se società o persona giuridica, pdf del certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornato, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché pdf di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, pdf della procura speciale notarile;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, pdf della riserva di nomina, solo in tale caso è possibile, a temine di legge, che l'immobile venga intestato a persona diversa dell'offerente.
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, pdf del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

La richiesta di partecipazione potrà avvenire non oltre le ore 24:00 del giorno 31 del mese di Luglio 2019. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della cauzione.

E' previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario nominato, ai seguenti recapiti:

- +39 0331.371864 telefono Audirevi Auction Astexpo S.r.l.,
- +39 342.5435688 Cinzia Ciniltani.

Il recapito fisso sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 15:00.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il Commissionario utilizzerà il portale astexpo.fallcoaste.it.

Gli utenti che avranno formulato le offerte come sopra indicato saranno abilitati una volta riscontrato l'effettivo accredito del deposito cauzionale e verificata la correttezza e completezza dei dati richiesti dalla piattaforma nonché dei documenti richiesti.

La partecipazione degli offerenti abilitati alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito astexpo.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la

piattaforma astexpo.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto.

Rilanci in modalità asincrona: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore a € 20.000,00 (Euro ventimila/00). I rilanci vengono formulati esclusivamente **in via telematica**. Nel caso in cui pervengano rilanci poco prima del termine previsto di scadenza il sistema provvede a prolungare il tempo della gara.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Commissionario procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

Dopo l'aggiudicazione ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita, dedotto il bollo, la cauzione tramite bonifico dal conto corrente del Commissionario al conto corrente da cui è pervenuto il bonifico di cauzione

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione), mentre entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare i diritti d'asta calcolati sulla base di aggiudicazione in applicazione della seguente tabella:

Prezzo lotto:	% commissioni
da 0 a 170.000 euro	5%
da 170.001 a 230.000 euro	4%
da 230.001 a 330.000 euro	3%
da 330.001 a 550.000 euro	2%
da 550.001 a 900.000 euro	1,50%
oltre 900.000 euro	1%

oltre IVA di Legge sul conto corrente indicato dal Commissionario.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato con bonifico bancario su cc indicato dalla Procedura. *I pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro il novantesimo giorno dall'aggiudicazione.*

Il trasferimento della proprietà degli immobili avverrà mediante atto redatto da professionista (Notaio) nominato dalla Curatela; l'aggiudicatario si dovrà fare carico delle imposte dovute sulla vendita, il 50% del compenso del professionista per l'atto di vendita oltre le spese di trascrizione della vendita nei registri immobiliari.

Rimarranno a carico della procedura il restante 50% del compenso del professionista per l'atto di vendita, le spese relative alla cancellazione dei pregiudizievoli e le imposte di proprietà (ICI/IMU/TASI/TARI) dalla data del fallimento sino alla data della vendita degli immobili.

In caso di mancato versamento nei termini del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento dal parte del fallimento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva

vendita del bene ad un prezzo inferiore, lo stesso aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza a titolo di maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà darne comunicazione al Curatore entro le 24 ore successive all'aggiudicazione.

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

VISITE

Per la visione degli immobili gli interessati potranno contattare l'Ausiliario Audirevi Auction Astexpo S.r.l. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 18.00, al seguente telefono +39 0331/37.18.64.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente **sulla scheda di ciascun bene pubblicato sul sito astexpo.fallcoaste.it.**

L'immobile sarà visibile fino a sette giorni prima del termine previsto per il versamento della cauzione.

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