TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Seconda Sezione Civile – Crisi d'Impresa

* * * * *

L'Idea S.R.L. in concordato semplificato

R.G. 12/2024

GIUDICE DELEGATO: *Dott. Lorenzo Lentini*

CURATORE: *Dott. Vito Antonio Potenza*

* * * * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SIVAG S.p.A., Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, (*d'ora in avanti denominata SIVAG, sede in Segrate -MI-, Via Milano 10, Tel. 02.58011847, E-mail: fallimenti-immobili@sivag.com*), ausiliaria alla vendita della presente procedura concorsuale,

AVVISA

che il Giudice Delegato, Dott. Lorenzo Lentini, ha autorizzato (*a seguito di ricezione da parte della Procedura di regolare offerta irrevocabile cauzionata per il valore di cui alla base d'asta*), con provvedimento del 19.11.2026, l'esecuzione dell'esperimento d'asta telematica asincrona, che si svolgerà sul portale dedicato (*https://sivag.fallcoaste.it*), per la vendita del lotto immobiliare "*a corpo*" (*immobili siti in Luino-VA, Via Luigi Sbarra*) di pertinenza della Procedura, come meglio riportato nella tabella in calce al presente documento.
Il presente avviso di vendita è stato autorizzato dalla Procedura.

N° esperimento: 1°

Data asta / Base asta / Descrizione / Percentuale cauzione / Rilancio minimo:
(*vedere "INFORMAZIONI SULLA VENDITA" riportate in calce al presente documento*)

Condizioni della vendita: la vendita avviene come "*visto e piaciuto",* nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
La vendita è a corpo e non a misura.
La vendita ha natura di vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi di fabbricazione o mancanza di qualità, ragione per cui l'esistenza di eventuali vizi, differenze di misura (*anche temporale, es. diritti superficiari, eventuali scadenze contratti di locazione in corso ed opponibili*), la mancanza di qualità o la difformità degli immobili venduti, non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La Procedura non si farà carico in alcun modo di:
-rimozione e conferimento in discarica di eventuali macerie / beni / materiali abbandonati all'interno o all'esterno degli immobili oggetto della vendita e che ivi si troveranno al momento del trasferimento. Quindi, relativamente gli eventuali beni mobili/materiali abbandonati e/o macerie che dovessero ancora trovarsi all'interno o all'esterno degli immobili oggetto della vendita saranno considerati abbandonati e il relativo smaltimento/dismissione sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario

ATTENZIONE:

-la documentazione completa è disponibile esclusivamente su apposita "*virtual data room*".
-la documentazione potrà essere richiesta previo compilazione, sottoscrizione ed invio (*unitamente ai documenti richiesti*) di apposito accordo alla riservatezza pubblicato in allegato.
-in particolare l'elaborato peritale del 21.11.2026 del Geom. Claudia Caravati ha il solo fine identificativo e non di valorizzazione.

Descrizione dei beni: i beni sono meglio descritti nella documentazione di analisi e di stima pubblicata in allegato, che deve essere consultata dall'offerente in tutte le sue parti, ai quali documenti tutti si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne le caratteristiche interne ed esterne, l'esatta ubicazione e l'individuazione catastale, i titoli di provenienza, la conformità urbanistica e catastale, lo stato di possesso (*ivi comprese eventuali scadenze diritti superficiari)* nonché la presenza di difformità e l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
La descrizione degli immobili riportata nella tabella in calce è valida salvo errori ed omissioni di trascrizione dei dati catastali. Ai fini della vendita e notarili in particolare, valgono SEMPRE ed IN QUALSIASI CASO gli estremi catastali e le descrizioni dei beni riportati nelle varie parti della perizia allegata, cui si fa ovviamente riferimento e rimando.

Versamento cauzione: la cauzione versata dovrà essere sempre calcolata *-nella percentuale del 10% indicata-* **sul prezzo offerto**.
Sono esclusi dal calcolo cauzionale i diritti d'asta e/o eventuale tassazione.

*Esempio con cauzione al 10% **su prezzo offerto**:*
-base asta € 4.000.000,00
-tassazione di legge (vedere capitolo "Indicazioni di massima sul regime fiscale della vendita")
-cauzione € 400.000,00

La cauzione potrà essere versata ESCLUSIVAMENTE a mezzo **bonifico bancario** (*su c/c dedicato, sotto indicato*).

Per il versamento a mezzo bonifico bancario la causale da utilizzare sarà:
data asta + nome di fantasia (NIENTE ALTRO)
Il bonifico cauzionale deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto sotto indicato e la conseguente generazione della nota contabile bancaria.
Il tutto prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta.
La copia della contabile del versamento cauzione a mezzo bonifico bancario deve essere SEMPRE allegata all'offerta irrevocabile.
Il mancato accredito in tempo utile del bonifico cauzionale sul conto corrente sotto indicato è causa di nullità dell'offerta irrevocabile con conseguente inammissibilità all'asta.

In particolare:
-l'offerente potrà versare cauzione UNICAMENTE a mezzo bonifico bancario.

***NOTA BENE**:* NON saranno accettate cauzioni versate con diverse modalità (*es. contanti o carta di credito*).

Riferimenti per versamento cauzione/saldo/diritti d'asta:
IBAN: IT78D0103020602000001439292
Istituto di credito: B.ca Monte dei Paschi di Siena, Ag. Segrate
Intestazione esatta c/c: SIVAG S.P.A. ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI MILANO

Reso cauzione:

a) ***partecipanti non aggiudicatari che abbiano versato cauzione a mezzo bonifico***: il partecipante non aggiudicatario riceverà il reso della stessa ESCLUSIVAMENTE A MEZZO BONIFICO BANCARIO, previo invio di copia del bonifico cauzionale riportante TUTTE le seguenti indicazioni:
   a. *denominazione istituto di credito*
   b. *filiale*
   c. *intestazione esatta e completa del c/c*
   d. *IBAN*

***ATTENZIONE*:**

I) il c/c indicato per la restituzione DEVE ovviamente corrispondere a quello utilizzato per il versamento

II) non sarà ritenuta sufficiente la semplice indicazione *-in fase di presentazione dell'offerta, sia analogica, sia telematica-* del solo IBAN per la restituzione della cauzione

In mancanza dell'invio di richiesta reso nei termini e con le modalità sopra richieste, la Procedura e SIVAG non saranno responsabili di eventuali ritardi nella restituzione della cauzione.
Ricevuta la richiesta nei termini e con le modalità sopra indicate, la restituzione del deposito cauzionale avverrà entro 3 gg. lav.
Tutte le richieste di reso cauzione dovranno essere indirizzate quanto prima a mezzo mail su entrambi gli indirizzi sotto riportati:
artemisio@sivag.com / ***fallimenti-immobili@sivag.com***

Diritti d'asta: (*vedere tabella sotto riportata*); i diritti d'asta, interamente a carico dell'aggiudicatario, saranno calcolati, come da esempio, con applicazione delle percentuali sotto riportate per scaglioni sul valore di aggiudicazione finale di ciascun lotto, oltre IVA di legge in vigore al momento dell'aggiudicazione.

valori base d'asta da €	a €	% diritti
0	100.000	10% +IVA
100.000	500.000	8% +IVA
500.000	1.000.000	6% +IVA
1.000.000	2.000.000	4% +IVA
2.000.000	3.000.000	3% +IVA
Oltre 3.000.000		2% +IVA

ATTENZIONE: il calcolo è assimilabile ad una tabella "a scaglioni" IRPEF.

Termine di presentazione offerte/versamento cauzione: entro le ore 13.00 del giorno antecedente alla vendita (*o entro le ore 13,00 del venerdì precedente, qualora la gara si tenga nella giornata di lunedì; o entro le ore 13,00 del giorno lavorativo antecedente, qualora il termine d'offerta scada in giorno festivo)*.

Termine di pagamento del saldo e dei diritti d'asta:

La vendita è soggetta alle disposizioni contenute nel D.M.32/2015 e nell'art. 216 CCII, che la Procedura ha facoltà di adottare.

L'aggiudicatario, dalla comunicazione definitiva di aggiudicazione da parte di SIVAG (*non si deve tenere conto della mail automatica inviata dal sistema Zucchetti/Fallco*), secondo i termini di cui agli articoli di legge sopra indicati, potrà saldare, dalla comunicazione di aggiudicazione, entro e non oltre 120 gg.

Entro questi termini dovrà procedere al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, oltre a quanto sotto riportato (*"Altri oneri a carico dell'acquirente"*), detratto ovviamente l'ammontare della cauzione.

NOTE:

- ***a)*** secondo quanto previsto dalla Circolare della Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano (*24.03.2021, pag.1, par.6*), l'aggiudicatario, fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di cui sopra, avrà facoltà, di prorogare il termine del pagamento di 2 o 4 mesi, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione. Questo importo dovrà essere versato sempre ed ESCLUSIVAMENTE sul c/c della Procedura sopra indicato per il versamento del saldo.
  L'aggiudicatario si obbligherà contestualmente a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%, il tutto con comunicazione inviata a mezzo PEC a SIVAG (*fallimenti-immobili@sivag.legalmail.it*) nei termini sopra indicati.
  In caso di mancato saldo al termine della proroga si applicherà, per tutti i versamenti effettuati (*cauzione di partecipazione, cauzione per richiesta proroga, versamento a copertura delle spese di guardiana anticipate*), l'art.587 C.P.C., con l'incameramento a favore della Procedura di tutti pagamenti.
- ***b)*** non si applica alcuna sospensiva feriale per i termini di pagamento
- ***c)*** gli importi a saldo *-tassazione compresa-* dovranno risultare accreditati sui conti correnti indicati (*Procedura, SIVAG, Notaio*) entro e non oltre la data indicata come termine, anche qualora detto termine dovesse coincidere con le giornate di sabato o di domenica, pena la decadenza dell'aggiudicazione

"Indicazioni di massima" sul regime fiscale della vendita (*):

Fabbricati abitativi:
IVA in "*reverse charge*"
Imposta di registro: 9%
Imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, tassa archivio in misura proporzionale

Fabbricati strumentali:
IVA in "*reverse charge*"
Imposte ipotecaria e catastale 3+1%
Imposta di registro in misura fissa, tassa archivio in misura proporzionale

---

***(*)**: fatte salve le necessarie verifiche da parte del Notaio rogante*

Altri oneri a carico dell'acquirente:
- tassazione di legge (*imposte o IVA*)
- diritti d'asta + IVA di competenza SIVAG (*sopra indicati*)
- costo eventuale atto di mutuo

INFORMAZIONI: in caso di aggiudicazione, il trasferimento della proprietà avverrà esclusivamente con atto notarile. La scelta del notaio, su piazza di Milano, è sempre prerogativa della Procedura.
La data dell'atto verrà concordata a seguito del versamento del saldo prezzo e della relativa tassazione di legge ed, in base alle disponibilità del Notaio e Curatore, sarà poi comunicata all'aggiudicatario direttamente dallo studio notarile incaricato.

In caso di acquisto con mutuo bancario il Notaio che redigerà l'atto di trasferimento della proprietà dalla Procedura all'aggiudicatario, avrà automaticamente anche l'incarico di redigere l'atto di mutuo per conto dell'istituto di credito mutuante.

Sempre in caso di mutuo il saldo ed il rogito dovranno necessariamente coincidere (*"contestualità degli atti*"); si prega quindi segnalare, (*possibilmente)* **entro e non oltre 15gg. dalla comunicazione di aggiudicazione**, l'intenzione di procedere a saldo con mutuo in quanto lo studio notarile e l'Istituto di credito dovranno essere messi in contatto quanto prima per definire il testo da inserire nell'atto di mutuo.

Saranno a carico della Procedura, le spese di trascrizione e di cancellazione di ipoteche, di ogni altro gravame o formalità pregiudizievole.
A tale riguardo, il Curatore provvederà a richiedere al Giudice Delegato l'emissione dell'ordine di cancellazione.
Saranno parimenti a carico della procedura le eventuali spese condominiali a partire dalla data di apertura della Liquidazione Giudiziale sino alla data di rogito. Relativamente ad eventuali spese condominiali antecedenti alla data di apertura della liquidazione giudiziale, l'aggiudicatario resta obbligato in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c..

La vendita è soggetta alle disposizioni contenute nel D.M.32/2015 e nell'art. 216 CCII, che la Procedura ha facoltà di adottare, e prevede, in particolare, le seguenti condizioni:
- *gli immobili sono venduti come "visti e piaciuti", nello stato di fatto e di diritto in cui versano, con tutti i relativi oneri, diritti ed obblighi di legge;*
- *la vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi di fabbricazione o mancanza di qualità, ragione per cui l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità degli immobili venduti, le irregolarità e/o difformità edilizie ed urbanistiche, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e/o non evidenziati in perizia non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.*

Tipologia della vendita: l'esperimento d'asta prevede la presentazione delle offerte con modalità ESCLUSIVAMENTE con modalità telematica (*mediante invio dell'offerta irrevocabile via PEC + firma digitale di 2° livello all'indirizzo del Ministero deputato a riceverla; NON è utilizzabile lo SPID*).

Presentazione offerte

Per la presentazione dell'offerta telematica, SIVAG si avvale della piattaforma ZUCCHETTI/FALLCO con accesso sul portale di primo livello https://fallcoaste.it, e accesso e dominio sul portale di 2° livello https://sivag.fallcoaste.it. La trasmissione telematica dell'offerta avviene come segue:
- L'offerta telematica deve pervenire entro le ore 13.00 del giorno precedente vendita (*o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì*);
- L'offerta telematica si presenta all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, dopo essere stati reindirizzati, dal Portale Vendite Pubbliche, per ogni singolo lotto, sul portale del gestore della vendita telematica (*attualmente https://sivag.fallcoaste.it/*); dovranno essere compilati i campi obbligatori richiesti, ed allegata la documentazione richiesta, compresi i dati identificativi del bonifico bancario (*completa di CRO/TRN*) relativo al versamento della cauzione nella percentuale indicata nella tabella in coda al presente avviso;
- L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna della PEC inviata al Ministero;
- Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascun lotto l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna della PEC inviata al Ministero, in data ed orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore;

- Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC + firma digitale di 2° livello (*NON è utilizzabile lo SPID*) ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono, dopo l'accesso sul portale del gestore della vendita telematica, procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso;
- Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire nell'offerta l'IBAN completo di intestazione del c/c per la restituzione della cauzione versata in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile;
- Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente dedicato (*e sopra indicato da SIVAG*), con la seguente causale: nome di fantasia, data asta.
- Il versamento della cauzione deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente e la generazione della nota contabile bancaria, quindi prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte;
- La copia della contabile del versamento della cauzione deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta con conseguente inammissibilità all'asta;
- Il presentatore dell'offerta, prima di concludere le operazioni, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (*i.e. stringa alfanumerica*) per effettuare il pagamento del bollo digitale (*sempre da 16 euro*) e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa, a mezzo PEC, completa e criptata al Ministero della Giustizia;
- Il contenuto della offerta telematica deve essere conforme alle specifiche di cui all'art.12 D.M. 32/2015;
- Una volta trasmessa la busta digitale, l'offerta non sarà più modificabile o cancellabile, e le informazioni e i documenti ivi inseriti saranno acquisiti definitivamente e conservati sul portale nel rispetto della privacy;
- In definitiva, le offerte telematiche di acquisto dovranno essere presentate con collegamento telematico sul Portale delle Vendite Pubbliche, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche-PVP del Ministero della Giustizia.

Vedasi:

Manuale utente - istruzioni deposito offerte sul PVP al link:
https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf

Tutorial deposito offerte sul PVP al link: https://www.youtube.com/watch?v=4JlCH51zPFY

ATTENZIONE: **SIVAG, pur garantendo sempre la massima collaborazione con gli offerenti, non gestisce assolutamente il flusso dei dati proveniente dal Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.**
I flussi contenenti dati ed offerte degli iscritti sul Portale Vendite Pubbliche vengono trasmessi dal Ministero al sito del gestore della vendita (*https://fallcoaste.it* e *di conseguenza sul portale di 2° livello https://sivag.fallcoaste.it*) dai 120 ai 180 minuti prima dell'inizio dell'asta, a termine iscrizioni ormai chiuso.
SIVAG non potrà quindi ritenersi responsabile del mancato trasferimento degli stessi sul portale di vendita (*portale di 2° livello - https://sivag.fallcoaste.it/*) e della conseguente mancata partecipazione di un offerente.
Ovviamente le cauzioni versate dagli "*offerenti non ammessi dal portale*", così come quelle dei partecipanti non aggiudicatari, saranno interamente rese entro 5 gg. lav. dal termine dell'asta.

Gli interessati, nel corso della presentazione dell'offerta, per qualsiasi informazione/segnalazione potranno chiamare il call center del Ministero delle Giustizia al numero 800236160 (*dal lunedì al venerdì dalle ore 08,00 alle ore 18,00*).
In alternativa ci si può collegare alla pagina principale del sito PVP (*https://pvp.giustizia.it/pvp/*) e selezionare dal menù la voce "*Assistenza"* (*per procedere poi all'invio di richieste è necessario avere a disposizione o SPID, oppure CIE, oppure CNS*).

Presentazione offerta irrevocabile "per persona da nominare"
È prevista la possibilità di presentazione offerta irrevocabile da parte di un procuratore legale "*per persona da nominare"* (*sia in modalità analogica, sia in modalità telematica*).
Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare (*a mezzo PEC a SIVAG - fallimenti-immobili@sivag.legalmail.it*) nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha presentato offerta irrevocabile, depositando il mandato e trasmettendo i documenti d'identità dell'aggiudicatario per cui ha presentato offerta (*persona fisica: C.I.+C.FISC. fronte/retro; soggetto IVA: C.I.+C.FISC. fronte/retro legale rappresentante, visura camerale*).
In mancanza di detta comunicazione completa della documentazione necessaria, l'aggiudicazione diviene definitiva in capo del procuratore (*art.583 C.P.C.*)

Presentazione offerta con procura notarile speciale
E' prevista la possibilità di presentazione offerta (*sia in modalità analogica, sia in modalità* telematica) esclusivamente da parte di un procuratore legale (*avvocato*) "*in nome e per conto di*" dotato di procura notarile speciale (*non generale*) che riporti l'autorizzazione a partecipare alla vendita per conto del soggetto interessato, sia esso persona fisica o giuridica (*ai sensi del combinato disposto artt.571 e 579 C.P.C.*).
Andranno allegati documenti (*C.I.+C.Fisc.*) sia del procuratore/presentatore, sia dell'offerente.

Presentazione offerta società di leasing
E' prevista per una società di leasing la possibilità di presentazione offerta
Quindi in caso di contratto leasing il partecipante potrà essere:

1) il locatario dotato di procura notarile speciale (*non generale*) da parte del leasing
2) un legale incaricato dal leasing dotato di procura notarile speciale (*non generale*)
3) direttamente un funzionario del leasing stesso, sempre dotato di procura notarile speciale (*non generale*)

NOTA BENE: l'offerta depositata si riterrà a tutti gli effetti "irrevocabile". Con la presentazione della stessa, gli offerenti dichiarano implicitamente di aver letto, compreso ed approvato sia il presente bando che la documentazione descrittiva di analisi e di stima pubblicata in allegato e che deve essere consultata dall'offerente in tutte le sue parti, ed ai quali documenti tutti si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne le caratteristiche interne ed esterne, l'esatta ubicazione, l'individuazione catastale, i titoli di provenienza, la conformità urbanistica e catastale, lo stato di possesso nonché per la presenza di difformità e l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
Gli offerenti dichiarano altresì di accettare le condizioni di cui al presente bando.
Chi presenterà offerta telematica potrà partecipare alla vendita ESCLUSIVAMENTE da remoto (casa/ufficio).
Rammentiamo che in ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Quindi in caso di aggiudicazione l'offerente, poi aggiudicatario diverrà proprietario e rogitante all'atto di trasferimento redatto dal Notaio incaricato dalla Procedura.

Svolgimento della gara in modalità asincrona

L'asta avrà durata di 1 ora a partire dall'orario di avvio della stessa, salvo prolungamenti (*rilanci*), della durata di 60 secondi cad.(-*-)
(-*-): applicazione del metodo di prolungamento (*60 secondi*) il cui funzionamento è il seguente:
nel caso di rilanci pervenuti nell'ultimo minuto di gara, il termine dell'asta sarà prorogato aggiungendo 60 secondi al tempo precedentemente residuo della vendita.

Esempio:
con rilancio effettuato a 20 secondi dal termine dell'asta il tempo rimanente per ulteriori rilanci sarà pari ad 80 secondi (*20 + 60 secondi*).
Si consiglia vivamente, negli ultimi minuti di gara, di tenere sempre aggiornata la pagina web (*refresh pagina web -tasto F5*).

Agli offerenti telematici, almeno 30 minuti prima dell'inizio dell'asta, ZUCCHETTI/FALLCO invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente l'invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.
All'orario indicato come inizio asta, dopo quindi che SIVAG ha ricevuto i flussi telematici dal portale https://www.fallcoaste.it/, iniziano le operazioni di vendita. SIVAG provvede a caricare le anagrafiche degli offerenti telematici e analogici sulla piattaforma ZUCCHETTI/FALLCO.
Successivamente si provvede alla verifica sull'ammissibilità di tutti gli offerenti (*sia analogici che telematici*).

Le cause di esclusione delle offerte sono quelle indicate dall'art. 571 C.P.C., nonché quelle individuate dalla prassi giudiziaria, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo:
- *offerta presentata dal debitore;*
- *mancanza o indeterminatezza degli elementi essenziali dell'offerta (art. 12 D.M. 32/2015);*
- *offerta presentata oltre il termine;*
- *offerta inferiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;*
- *mancato o insufficiente versamento della cauzione;*
- *cauzione versata con modalità differenti da quelle ammesse.*
- *cauzione pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione dell'offerta*

Gli offerenti, con offerta ammessa, vengono quindi autorizzati alla gara sul portale ZUCCHETTI/FALLCO. Trattandosi di offerta irrevocabile, la mancata presenza non comporterà l'esclusione dalla gara, ma, l'offerente verrà comunque abilitato.
Gli offerenti, con offerta non ammessa, non vengono autorizzati alla gara sul portale ZUCCHETTI/FALLCO del che viene inserita apposita motivazione nel campo dedicato.
In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta ricevuta.

Se, tra i partecipanti, nessuno propone un rilancio, il bene verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta più alta; se tutte o più offerte risultano di eguale importo, il bene verrà aggiudicato a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite.
Il valore dei rilanci non potrà essere inferiore a quelli indicati nell'avviso di vendita. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
Per tutto quanto non specificato si rinvia alle modalità tecniche stabilite dal proprietario del portale di primo livello ZUCCHETTI/FALLCOASTE.

In ogni caso al termine della vendita l'aggiudicazione sarà definitiva.

Modalità richiesta visione: le visioni possono essere richieste:
-via PVP, cliccando sul pulsante "*Prenota visita*" per essere poi reindirizzato sul Portale Ministeriale
-direttamente via mail all'indirizzo di posta elettronica SIVAG preposto (*fallimenti-immobili@sivag.com*).

Per ulteriori informazioni e/o richiesta visione immobili rivolgersi in orario d'ufficio (*lun.-ven. dalle 09,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00*) a:
SIVAG-Istituto Vendite Giudiziarie Tribunale di Milano
Ufficio Vendite Fallimentari
Tel. 02.58011847
E-mail: fallimenti-immobili@sivag.com

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare per quanto non espressamente indicato in precedenza si evidenzia tra l'altro, che :

"*…in caso di inadempimento del pagamento del prezzo, il Giudice Delegato dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario ed ordinerà l'incameramento della cauzione (anche di quella eventualmente versata per la richiesta proroga); l'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 C.P.C. - inadempienza dell'aggiudicatario).*
La Procedura infine si riserva di procedere civilmente e penalmente ove previsto (art. 353 C.P. – turbata libertà degli incanti)

INFORMAZIONI SULLA VENDITA

-DATA/ORA ASTA: 23.12.2026 DALLE 15 ALLE 16 (*)
-BASE ASTA: € 4.000.000,00
-% CAUZIONE (*su prezzo offerto*): 10%
-RILANCIO MINIMO: € 25.000

(*): *vedere note pag.7-8*

ELENCO IMMOBILI (*da relazione 21.11.26*):

N.	Comune	Catasto	Sez.	Fg.	Particella	Sub.	Cat.	Consistenza	Piano	Quota
1	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	678	C6	24 mq	S1	1/1
2	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	679	C6	27 mq	S1	1/1
3	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	680	C6	14 mq	S1	1/1
4	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	681	C6	14 mq	S1	1/1
5	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	746	A2	3 vani	7	1/1
6	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	683	C6	12 mq	T	1/1
7	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	687	A2	4,5 vani	2	1/1
8	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	763	C6	969 mq	T	1/1
9	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	542	C6	14 mq	S1	1/1
10	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	545	C6	14 mq	S1	1/1
11	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	550	C6	14 mq	S1	1/1
12	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	602	C6	14 mq	S1	1/1
13	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	604	C6	14 mq	S1	1/1
14	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	605	C6	14 mq	S1	1/1
15	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	606	C6	14 mq	S1	1/1
16	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	607	C6	14 mq	S1	1/1

N.	Comune	Catasto	Sez.	Fg.	Particella	Sub.	Cat.	Consistenza	Piano	Quota
17	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	608	C6	14 mq	S1	1/1
18	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	609	C6	14 mq	S1	1/1
19	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	610	C6	14 mq	S1	1/1
20	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	611	C6	14 mq	S1	1/1
21	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	612	C6	14 mq	S1	1/1
22	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	613	C6	14 mq	S1	1/1
23	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	614	C6	14 mq	S1	1/1
24	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	615	C6	14 mq	S1	1/1
25	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	616	C6	14 mq	S1	1/1
26	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	617	C6	14 mq	S1	1/1
27	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	619	C6	14 mq	S1	1/1
28	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	620	C6	14 mq	S1	1/1
29	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	621	C6	14 mq	S1	1/1
30	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	622	C6	14 mq	S1	1/1
31	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	623	C6	14 mq	S1	1/1
32	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	624	C6	14 mq	S1	1/1
33	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	625	C6	14 mq	S1	1/1
34	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	626	C6	14 mq	S1	1/1
35	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	627	C6	14 mq	S1	1/1
36	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	628	C6	14 mq	S1	1/1
37	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	629	C6	14 mq	S1	1/1
38	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	630	C6	14 mq	S1	1/1
39	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	631	C6	14 mq	S1	1/1
40	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	632	C6	14 mq	S1	1/1
41	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	633	C6	14 mq	S1	1/1

N.	Comune	Catasto	Sez.	Fg.	Particella	Sub.	Cat.	Consistenza	Piano	Quota
42	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	634	C6	14 mq	S1	1/1
43	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	636	C6	48 mq	T	1/1
44	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	637	C2	8 mq	1	1/1
45	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	639	C2	9 mq	1	1/1
46	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	642	C6	16 mq	1	1/1
47	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	643	C6	15 mq	1	1/1
48	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	645	C6	15 mq	1	1/1
49	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	646	C6	16 mq	1	1/1
50	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	647	C6	16 mq	1	1/1
51	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	648	C6	16 mq	1	1/1
52	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	649	C6	23 mq	1	1/1
53	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	651	C6	26 mq	1	1/1
54	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	652	C6	16 mq	1	1/1
55	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	653	C6	16 mq	1	1/1
56	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	656	C6	19 mq	1	1/1
57	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	657	C6	14 mq	1	1/1
58	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	658	C6	14 mq	1	1/1
59	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	660	C6	12 mq	1	1/1
60	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	661	C6	12 mq	1	1/1
61	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	662	C6	12 mq	1	1/1
62	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	663	C6	12 mq	1	1/1
63	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	664	C6	12 mq	1	1/1
64	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	666	C6	12 mq	2	1/1
65	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	668	C6	12 mq	1	1/1
66	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	671	C6	18 mq	1	1/1

N.	Comune	Catasto	Sez.	Fg.	Particella	Sub.	Cat.	Consistenza	Piano	Quota
67	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	672	C6	23 mq	1	1/1
68	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	676	C2	16 mq	T	1/1
69	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	590	A2	5 vani	2	1/1
70	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	591	A2	4 vani	2	1/1
71	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	594	A2	4 vani	3	1/1
72	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	596	A2	4,5 vani	4	1/1
73	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	599	A2	7,5 vani	6-7	1/1
74	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	738	A2	6 vani	3	1/1
75	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	697	A2	5 vani	4	1/1
76	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	698	A2	3 vani	4	1/1
77	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	699	A2	4 vani	4	1/1
78	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	700	A2	2 vani	4	1/1
79	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	701	A2	2 vani	4	1/1
80	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	702	A2	4,5 vani	4	1/1
81	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	703	A2	4 vani	5	1/1
82	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	704	A2	3,5 vani	5	1/1
83	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	705	A2	4 vani	5	1/1
84	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	706	A2	3,5 vani	5	1/1
85	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	707	A2	4 vani	5	1/1
86	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	709	A2	3 vani	6	1/1
87	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	725	C2	4 mq	3	1/1
88	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	733	F3	–	4-5	1/1
89	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	766	A10	6,5 vani	1	1/1
90	Luino	Fabbricati	LU	7	10671	–	F1	110 mq	T	1/1
91	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	561	C6	15 mq	S1	1/1

N.	Comune	Catasto	Sez.	Fg.	Particella	Sub.	Cat.	Consistenza	Piano	Quota
92	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	562	C6	14 mq	S1	1/1
93	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	563	C6	14 mq	S1	1/1
94	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	565	C6	14 mq	S1	1/1
95	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	568	C2	10 mq	S1	1/1
96	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	569	C6	21 mq	S1	1/1
97	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	570	C6	14 mq	S1	1/1
98	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	573	C6	14 mq	S1	1/1
99	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	583	C2	7 mq	S1	1/1
100	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	586	C2	3 mq	1	1/1
101	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	748	A2	3 vani	6	1/1
102	Luino	Fabbricati	LU	7	10076	502	F3	–	S1	1/1
103	Luino	Fabbricati	LU	7	10076	504	F1	3833 mq	T	1/1
104	Luino	Fabbricati	LU	7	10076	505	F1	490 mq	T	1/1
105	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	753	A2	3 vani	4	1/1
106	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	754	A2	3,5 vani	5	1/1
107	Luino	Fabbricati	LU	7	10475	755	A2	3,5 vani	6-7	1/1
108	Luino	Terreni	–	9	10684	–	T	40 ca	–	1/1
109	Luino	Terreni	–	9	10685	–	T	70 ca	–	1/1
110	Luino	Terreni	–	9	10689	–	T	1 are 50 ca	–	1/1
111	Luino	Terreni	–	9	10695	–	T	20 ca	–	1/1
112	Luino	Terreni	–	9	10381	–	T	36 ca	–	1/1