



**TRIBUNALE DI LECCO**  
**SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI**  
**Liquidazione Controllata R.G. N. 9/2023**  
**GIUDICE DELEGATO: Dott. Edmondo Tota**  
**LIQUIDATORE: Avv. Valentina Bavetta**

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA**  
**SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**  
**1^ ESPERIMENTO DI VENDITA**

La sottoscritta Avv. Valentina Bavetta, nella sua qualità di Liquidatore della procedura di Liquidazione Controllata RG n. 9/2023, aperta dal Tribunale di Lecco con Sentenza n. 17 del 06.06.2023 (PEC: [valentina.bavetta@milano.pecavvocati.it](mailto:valentina.bavetta@milano.pecavvocati.it)), con studio in Milano, Piazza Gen. A. Diaz, n. 6.

- Visto il Programma di Liquidazione dell'attivo della procedura approvato a norma dell'art. 213 CCII, con cui è stata prevista la vendita dell'immobile di seguito descritto sito a Verderio Via Sandro Pertini (già Via San Giorgio) n. 5/7;
- Vista l'autorizzazione del 27/07/2024 del Giudice Delegato alla vendita del citato immobile di cui al presente Avviso di Vendita;

**AVVISA**

che il giorno **22 novembre 2024 alle ore 15,00** si farà luogo alla vendita senza incanto con modalità "**SINCRONA MISTA**", presso la sala d'aste del Soggetto Specializzato alla Vendita "**Pro.Ges.S. S.r.l.**" - **Via Giuseppe Parini n.ro 29 - Lecco (LC)** dell'unità immobiliare di seguito descritta facente parte dell'attivo della procedura di Liquidazione Controllata indicata in epigrafe

**DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA E PREZZI**

**LOTTO UNICO: appartamento, sito a Verderio (LC), Via Sandro Pertini (già Via San Giorgio) n. 5/7, posto al piano 2, con annesso un locale cantina/box pertinenziale, posto al piano scantinato, censito al catasto del detto Comune come segue:**

- Appartamento al foglio 4, part. 399, sub. 5, piano 2, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 5,5 vani, 108 mq., Rendita Catastale €. 539,70;
- Box al foglio 4, part. 399, sub 22, piano S1, Cat. C/6, Classe 5, consistenza 14 mq., Rendita Catastale €. 57,84.

**PREZZO COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 148.200,00**

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN GARA: € 2.000,00

STATO OCCUPATIVO: libero in seguito all'aggiudicazione

### **ALTRI COSTI ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:**

a) diritti d'asta, calcolati a scaglioni di prezzo secondo il seguente schema, oltre IVA al 22%, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione;

Fino ad € 350.000	3%
Da € 350.001 a € 700.000	2,5%
Da € 700.001 a € 1.000.000	2%
Oltre € 1.000.000	1,5%

b) spese e tasse connesse all'atto notarile di cessione;

c) cancellazione formalità, iscrizione e trascrizione pregiudizievoli in capo al bene immobile.

Per la descrizione analitica dell'immobile ci si riporta alla perizia di stima giurata redatta dal geom. Claudio Magnani, pubblicata unitamente al presente Avviso e che deve intendersi qui integralmente trascritta.

### **1. CONDIZIONI DELLE OFFERTE**

Ai sensi dell'art. 216, comma 7, CCII l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 217, comma 1, CCII, il Giudice Delegato, su istanza del debitore, dei creditori o di altri interessati, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 216, comma 9, CCII, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

### **2. CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avrà luogo avvalendosi del Gestore della Vendita Telematica - Pro.Ges.S. S.r.l. - Procedure Gestite e Servizi, con sede in Lecco (Lc) Via Giuseppe Parini, 29.

La vendita avverrà 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 avverrà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici e catastali, costi aggiornamento schede catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, ecologici o ambientali), anche se occulti e/o non evidenziati nella Relazione di Stima del C.T.U. allegata, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

È espressamente esclusa qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione

d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti.

La Procedura non assume responsabilità circa l'accuratezza del materiale descrittivo dell'immobile; è pertanto onere di ciascun interessato prendere preventiva visione del Lotto e delle sue caratteristiche e dei documenti allegati al presente Avviso di vendita.

La Procedura garantisce unicamente la titolarità dei diritti sugli immobili posti in vendita.

Eventuali adeguamenti e irregolarità di qualsiasi natura inerenti ciascun bene immobile e i relativi impianti, anche in relazione alle norme in tema di tutela ecologica e ambientale e, in generale, a tutte le norme anche in materia urbanistica e catastale, saranno a carico dell'aggiudicatario che ne sopporterà ogni onere e spesa.

### **3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Gli Immobili saranno trasferiti liberi da formalità, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sui beni; il Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 217 u.c. CCII, ordina con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo esistente sul bene immobile.

Si precisa che ogni pregiudizievole in capo al bene immobile verrà cancellato a cura e spese dell'aggiudicatario.

Le spese di trascrizione di eventuali accettazioni tacite, qualora necessarie, sono a carico dell'aggiudicatario.

### **4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Gli interessati potranno presentare le offerte secondo le seguenti modalità:

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte depositate in modalità cartacea o telematica e che rispettano i requisiti riportati sul presente Avviso di vendita, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta.

#### **OFFERTA CARTACEA:**

L'offerta cartacea dovrà essere presentata presso la sede del Soggetto Specializzato alla Vendita "Pro.Ges.S. S.r.l." - Lecco (Lc) Via Giuseppe Parini n. 29, nei giorni feriali, escluso il sabato, PREVIO APPUNTAMENTO, dalle ore 9:30 alle ore 12:30 e dalle ore 14:30 alle ore 17:30, entro e non oltre le ore 12:00 del secondo giorno lavorativo precedente la data di vendita (20/11/2024), in busta chiusa sigillata e controfirmata sul lembo di chiusura, all'esterno della quale dovrà essere annotata esclusivamente la seguente dicitura: "Liquidazione Controllata nr. 9/2023 LC".

Sulla busta sarà applicata una ricevuta (a cura di Pro.Ges.S.), con indicazione della data e dell'ora del deposito e il nome del depositante (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), previa sua identificazione.

Una copia della ricevuta verrà rilasciata al depositante come attestazione di avvenuto deposito.

L'offerta dovrà essere redatta in bollo da euro 16,00 e dovrà contenere:

#### **(I) Se l'offerente è una persona fisica:**

- l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita,

indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail possibilmente PEC) e lo stato personale (libero, coniugato e in tal caso il regime patrimoniale scelto dai coniugi);

- allegare all'offerta copia del documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato, allegare estratto per riassunto degli atti di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale competente o anche il certificato di matrimonio rilasciato dalla piattaforma [www.anagrafenazionale.gov.it](http://www.anagrafenazionale.gov.it); Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegarsi in copia autentica;

**N.B. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**

**(II) Se l'offerente è una persona giuridica:**

- l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del codice fiscale e del numero di iscrizione al Registro Imprese competente, del recapito telefonico e dell'indirizzo PEC;
- allegare all'offerta una visura camerale ordinaria di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data di deposito dell'offerta;
- l'indicazione delle generalità complete del soggetto che ha sottoscritto l'offerta nella sua qualità di legale rappresentante della società o titolare della ditta individuale (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale) e copia del suo documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale; tale soggetto dovrà indicare altresì la fonte da cui sono derivati i poteri esercitati, allegando altresì, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, dalla copia dello statuto e/o dei patti sociali in vigore).

**(III)** L'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza dell'indicazione di un termine migliorativo, si intenderà di 120 giorni);

**(IV)** Assegno circolare, emesso da Banca italiana, di importo corrispondente alla cauzione indicata in epigrafe (10% del prezzo offerto, che non potrà comunque essere inferiore all'offerta minima ammissibile) intestato a Liquidazione Controllata R.G. N. 9/2023 o bonifico bancario sul conto corrente della procedura di liquidazione del patrimonio e precisamente Conto Corrente presso BNL S.p.a. Filiale di Milano Via Freguglia utilizzando le seguenti Coordinate Bancarie: IBAN IT57U0100501773000000010480 – intestato a: Liquidazione Controllata R.G. N. 9/2023, con la seguente causale: numero della procedura (RG 9/2023), data fissata per l'esame delle offerte, nonché un "nome di fantasia".

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione

sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento 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.

L'offerta non può essere accolta in caso di errata intestazione dell'assegno circolare.

(V) L'indicazione dell'eventuale volontà dell'offerente di avvalersi di agevolazioni fiscali di qualsivoglia genere (prima casa, ecc.) su modello allegato al presente Avviso di Vendita e, ove necessario, la documentazione comprovante il possesso dei necessari requisiti di Legge;

(VI) La dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e di conoscerne ed accettarne integralmente il contenuto;

(VII) La dichiarazione di aver preso visione della Relazione di Stima del C.T.U., acquisita agli atti della Procedura, relativamente ai beni oggetto dell'offerta, nonché la relativa documentazione di corredo e di conoscerne ed accettarne integralmente il contenuto;

(VIII) La sottoscrizione dell'offerente o degli offerenti (su ogni foglio dell'offerta).

**Non sono ammesse offerte per persona da nominare.**

#### **OFFERTA TELEMATICA:**

- L'offerta telematica dovrà essere formulata esclusivamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it);
- dovrà essere inviata con le modalità previste dall'art.12 del DM 32/2015;
- dovrà essere trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

La cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata, ai sensi del punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015, mediante bonifico bancario e tale cauzione dovrà risultare almeno entro le ore 12:00 del secondo giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'apertura delle buste (**20/11/2024**) sul seguente conto corrente intestato al Soggetto Specializzato alla Vendita:

Beneficiario: Pro.Ges.S. S.r.l.  
Banca beneficiario: Deutsche Bank Filiale di Lecco, Agenzia di Castello  
IBAN: IT63Y0310422903000000400014  
Causale: "Cauzione Liquidazione Controllata nr.9/2023 LC"

All'offerta dovranno essere allegati i documenti già indicati per l'offerta cartacea, oltre alla copia della contabile bancaria attestante il versamento del deposito cauzionale.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente,

tramite bonifico bancario o carta di credito).

Al seguente link è presente un video tutorial per la compilazione e presentazione delle offerte sul PVP in modalità telematica (<https://www.progess-italia.it/video-tutorial>) e inoltre vi è altresì una guida dettagliata in formato .pdf al seguente link <https://www.progess-italia.it/download/Guida%20per%20la%20formulazione%20di%20offerte%20sul%20PVP.pdf>.

## **5. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

La procedura competitiva sarà svolta con modalità **SINCRONA MISTA**.

Il giorno **22 novembre 2024 alle ore 15:00** si procederà all'apertura delle buste presso la sala d'aste del Soggetto Specializzato alla Vendita "Pro.Ges.S. S.r.l." - Via Giuseppe Parini n. 29 - 23900 Lecco (Lc), alla presenza del Liquidatore.

Per le offerte telematiche, l'esame delle medesime sarà effettuato tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica [www.progess-italia.it](http://www.progess-italia.it).

Nel medesimo portale saranno inserite e registrate manualmente anche le eventuali offerte cartacee pervenute.

La partecipazione alle operazioni di vendita da parte degli offerenti telematici avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore della Vendita Telematica sopra indicato. [www.progess-italia.it](http://www.progess-italia.it).

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, gli offerenti telematici riceveranno dal Gestore della Vendita le credenziali per accedere all'area riservata dell'asta; tali credenziali verranno comunicate all'indirizzo di posta elettronica indicato nell'offerta formulata sul Portale delle Vendite Pubbliche.

**La mancata comparizione dell'offerente non escluderà la validità dell'offerta**, per cui l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta efficace, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, anche se assente.

In caso di più offerte valide, si darà corso alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta pervenuta e con rilanci minimi, come già sopra indicati, in **euro 2.000,00**, e quindi con aggiudicazione all'esito della gara in favore del miglior offerente.

Qualora nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il Lotto verrà aggiudicato in favore di chi abbia formulato l'offerta più alta.

Qualora vi fossero delle offerte equivalenti, sia nel prezzo offerto che nelle condizioni e nei tempi per il pagamento del saldo prezzo, si procederà comunque alla gara partendo dall'offerta più tempestiva in base alla data e ora di deposito; nel caso, per qualunque ragione, non potesse avere luogo la gara, l'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia formulato l'offerta equivalente più tempestiva in base alla data e ora di deposito:

**(I)** per le offerte con modalità analogiche, il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta da parte del Soggetto

Specializzato alla vendita;

(II) per le offerte depositate con modalità telematiche, il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, D.M. 32/2015).

#### **MODALITA' IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:**

- il prezzo base sarà pari a quello dell'offerta più alta ricevuta; i rilanci minimi saranno quelli già indicati in epigrafe (**euro 2.000,00**);
- gli offerenti in via telematica potranno formulare le offerte in aumento esclusivamente in via telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via analogica dovranno comparire personalmente presso la sala d'aste del Gestore della Vendita; quest'ultimo provvederà all'inserimento manuale delle offerte in aumento sulla piattaforma di gara;
- trascorso 1 (uno) minuto dall'ultimo rilancio effettuato, il Lotto sarà aggiudicato al miglior offerente.

Ai sensi dell'art. 216, comma 9, CCII, il Liquidatore informa il Sig. Giudice Delegato dell'esito della procedura di vendita, depositando nel fascicolo informativo della procedura il Verbale delle operazioni di vendita, unitamente alle offerte pervenute e alla prova dell'espletamento della pubblicità prevista per il presente Avviso di Vendita.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà imputata in acconto sul prezzo di aggiudicazione, mentre la cauzione prestata dagli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituita agli stessi a mezzo di bonifico bancario entro sette giorni lavorativi dal termine delle operazioni di vendita, dedotte le commissioni bancarie quantificate in **euro 5,00** per la restituzione delle cauzioni medesime.

#### **6. PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO - ONERI FISCALI – DIRITTI D'ASTA**

Entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, oppure nel minor termine contenuto nell'offerta irrevocabile di acquisto (termine migliorativo), l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento integrale del saldo prezzo dovuto oltre IVA se prevista e nella quota prevista, dedotta la cauzione già versata, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente BNL S.p.a., Filiale di Milano Via Freguglia, utilizzando le seguenti Coordinate Bancarie: IBAN IT57U0100501773000000010480 – intestato a: Liquidazione Controllata R.G. N. 9/2023.

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento integrale di quanto come sopra dovuto nel termine, sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale da parte della Procedura di Liquidazione Controllata e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Entro il termine di 15 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento integrale dei diritti d'asta dovuti al Gestore della Vendita Telematica, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a:

Beneficiario: Pro.Ges.S. S.r.l.

Banca beneficiario: Deutsche Bank Filiale di Lecco, Agenzia di Castello  
IBAN: IT 63 J 03104 22903 0000 0082 0981  
Causale: “Diritti d’asta Liquidazione Controllata nr.9/2023 LC”

## 7. TRASFERIMENTO

Una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, la proprietà degli Immobili sarà trasferita in favore dell’aggiudicatario in forza di atto notarile di cessione avanti al Notaio Dott. Letterio Claudio Scordo, notaio in Cerro Maggiore.

Le spese e tasse connesse all’atto notarile saranno ad integrale ed esclusivo carico dell’aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante, contestualmente alla stipulazione dell’atto notarile di compravendita che dovrà essere fissato entro i 30 gg successivi.

In caso di mancata comparizione dell’aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell’atto notarile, l’aggiudicatario potrà essere dichiarato decaduto dall’aggiudicazione, con le conseguenze di cui al punto 6.

## 8. PUBBLICITA’

Il presente Regolamento sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche a norma del D.L. n. 853/2015 convertito dalla Legge n. 132/2015, nonché sui seguenti portali:

- [www.progess-immobili.it](http://www.progess-immobili.it)
- [www.progess-italia.it](http://www.progess-italia.it)
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)
- [www.casa.it](http://www.casa.it)
- [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

## 9. VARIE

Gli immobili posti in vendita possono essere visitati, **previo appuntamento** con il Gestore della Vendita Pro.Ges.S., al numero 0341.593511 oppure all’indirizzo e-mail: [info@progess-italia.it](mailto:info@progess-italia.it).

**Si precisa che le richieste di visita potranno essere accolte ed evase entro e non oltre il giorno 16/11/2024.**

Ogni ulteriore informazione potrà essere chiesta alla stessa Pro.Ges.S. all’indirizzo e-mail: [info@progess-italia.it](mailto:info@progess-italia.it) – al numero 0341.593511.

## 10. FORO DI COMPETENZA

Per qualsivoglia controversia comunque riferibile al presente Regolamento di vendita, sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Lecco.

## 11. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Regolamento di vendita sostituisce ogni precedente regolamento eventualmente pubblicato.

Lecco, 21 agosto 2024

IL LIQUIDATORE  
Avv. Valentina Bavetta

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Valentina Bavetta', written in a cursive style.