



**TRIBUNALE DI LECCO
SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE**

FALLIMENTO SOCIETÀ AGRICOLA BONANOMI LUCIANO S.A.S.
DI BONANOMI LUCA E C. IN LIQUIDAZIONE
E DI BONANOMI LUCA, MAGNANI ILEANA E BONANOMI ELISA
RG NR./ANNO 16/2021
GIUDICE DELEGATO DOTT. DARIO COLASANTI

* * * * *

AVVISO DI VENDITA

SENZA INCANTO CON MODALITA' COMPETITIVA

6° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Marco De Bortoli, nella sua qualità di Curatore del fallimento n. 16/2021, dichiarato dal Tribunale di Lecco con sentenza del 25/05/2021 depositata in Cancelleria il 28/05/2021 (PEC della procedura: f16.2021lecco@pecfallimenti.it).

AVVISA

del farsi luogo alla vendita SENZA INCANTO dei beni immobili di pertinenza della procedura in epigrafe, con modalità COMPETITIVA PRESSO IL VENDITORE, come meglio oltre descritti, nei lotti e con i prezzi base di seguito indicati, nonché con le seguenti modalità e condizioni, **per il giorno 22 Giugno 2026 alle ore 10:00** presso la sala d'aste del Soggetto Specializzato alla Vendita "Pro.Ges.S. S.r.l." - Via Giuseppe Parini n. 29 - Lecco (LC).

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA E PREZZI

Lotto 2:

DESCRIZIONE DEL BENE:

In Comune di Paderno d'Adda. Terreni limitrofi alla strada sterrata, morfologicamente pianeggianti, ora in stato di abbandono in parte delimitati con la presenza di un cancello d'ingresso.

Identificazione catastale - Comune di Paderno d'Adda

Fg. 9 mappale 319 semin arbor cl. 2 ha 0.84.90 RD €. 48,23 RA €. 35,08

Fg. 9 mappale 1687 semin arbor cl. 2 ha 0.13.60 RD €. 7,73 RA €. 5,62

Fg. 9 mappale 1686 semin arbor cl. 2 ha 0.13.55 RD €. 7,70 RA €. 5,60

Fg. 9 mappale 1685 semin arbor cl. 2 ha 0.13.55 RD €. 7,70 RA €. 5,60

STATO DI OCCUPAZIONE DEL TERRENO: libero

Quota appartenente al fallimento di 8/9
Quota acquistabile con presentazione di offerta: 9/9
Giusta procura speciale di vendita del 22 luglio 2022, rep. 7604 notaio Dott. Andrea Sala di
Olgiate Molgora (LC), rilasciata al fallimento dal comproprietario di 1/9.

Si dà atto che in data 20/02/2026 è pervenuta un'offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata per la somma di euro 15.000,00 oltre oneri di legge ove dovuti. Nel rispetto dei principi di competitività e trasparenza si avvia una gara competitiva, individuando n. 3 fasce di prezzo, allo scopo di permettere a eventuali interessati di partecipare presentando la propria offerta, così che le offerte relative alla fascia inferiore potranno essere prese in considerazione solo in caso di assenza di offerte rientranti nella fascia superiore.

DATI ESPERIMENTO DI VENDITA:

FASCIA "A"

Prezzo base: Euro 18.839,00 oltre oneri di legge
Offerta minima ammissibile: Euro 15.000,00 oltre oneri di legge, pari all'offerta irrevocabile cauzionata ricevuta
Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

FASCIA "B"

Prezzo base: Euro 25.119,00 oltre oneri di legge
Offerta minima ammissibile: Euro 18.840,00 oltre oneri di legge pari al prezzo base d'asta del IV° esperimento secondo décalage autorizzato ridotto del 25%
Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

FASCIA "C"

Prezzo base: Euro 25.120,00 oltre oneri di legge pari al prezzo base d'asta del IV° esperimento secondo décalage autorizzato senza riduzioni

Offerta minima ammissibile: Euro 25.120,00 oltre oneri di legge

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

Cauzione Euro **10% del prezzo offerto**

VENDITA NON SOGGETTA AD IVA

VENDITA SOGGETTA AD IVA

VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

ALTRI COSTI ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- a) diritti d'asta nella misura del 3%, oltre IVA al 22%, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione;
- b) spese e tasse connesse all'atto notarile di cessione;
- c) eventuale asportazione beni mobili o rifiuti di qualunque genere e natura presenti nell'immobile.

COSTI a carico della procedura fallimentare:

- d) cancellazione formalità, iscrizione e trascrizione pregiudizievoli in capo al bene immobile;

DATA E LUOGO DELL'ASTA

La vendita è fissata per il giorno **22 Giugno 2026 alle ore 10:00** presso la sala d'aste del Soggetto Specializzato alla Vendita – **“Pro.Ges.S. S.r.l.”** con sede in Lecco (Lc) Via Giuseppe Parini n.ro 29, alla presenza del Curatore.

1. CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo avvalendosi del Gestore della Vendita - 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., 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 degli Immobili; è pertanto onere di ciascun interessato prendere preventiva visione del Lotto e delle sue caratteristiche e dei documenti allegati al presente avviso di vendita.

E' onere di ciascun interessato in particolare prendere visione della "Relazione tecnica peritale e valutazione di stima".

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.

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 l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108, comma I, L.F., potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero qualora il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Si precisa che, il Curatore, potrà sospendere la vendita ove pervenga altra offerta irrevocabile di acquisto migliorativa (cauzionata) per un importo non inferiore al 10 % del prezzo di aggiudicazione medesimo.

Le eventuali offerte migliorative, a norma dell'art. 107 L.F. comma 4°, dovranno pervenire a mezzo PEC all'indirizzo f16.2021lecco@pecfallimenti.it e in c.c. all'indirizzo PEC del soggetto specializzato alla vendita proge@arubapec.it, **entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**; tali offerte dovranno contenere la stessa documentazione richiesta per le offerte cartacee.

In caso di offerte migliorative valide, il Curatore procederà alla riapertura dell'asta tra l'aggiudicatario e l'offerente migliorativo/offerenti migliorativi, fissando le nuove operazioni di vendita, con rilanci minimi come già sopra fissati per ciascun Lotto. Gli offerenti migliorativi saranno tenuti, dopo la notifica a mezzo PEC dell'offerta, a consegnare quest'ultima in originale presso gli uffici della Pro.Ges.S., avendo cura di apporre la marca da bollo da euro 16,00.

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli Immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni relative alla procedura, nonché da pignoramenti e/o sequestri; le cancellazioni saranno eseguite a cura e spese della Procedura su ordine del Giudice Delegato ex art. 182 co. V° e 108 L.F., dopo il versamento integrale del prezzo e rogito notarile.

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

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte depositate in modalità cartacea 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 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, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:30, **entro e non oltre le ore 12:00** del secondo giorno lavorativo precedente la data di vendita (**17 giugno 2026**), in busta chiusa sigillata e controfirmata sul lembo di chiusura, all'esterno della quale dovrà essere annotata esclusivamente la seguente dicitura:

"Fall. 16/2021"

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, su modello allegato al presente Avviso di Vendita, 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; 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 vigenza).

(III) L'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza dell'indicazione di un termine migliorativo, si intenderà di 90 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 "FALL. SOCIETA' AGRICOLA BONANOMI LUCIANO S.A.S."

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, 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.

4. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

La procedura competitiva sarà svolta con modalità **COMPETITIVA SENZA INCANTO**.

Il giorno 22 giugno 2026 alle ore 10:00 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 Curatore.

Ciascun offerente potrà presentarsi, anche ai fini della eventuale gara; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta, per cui l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

In caso di unica offerta (pari o superiore al prezzo base), si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

In caso di più offerte ascrivibili a fasce differenti, le offerte ascrivibili alle fasce inferiori saranno considerate ammissibili solo qualora non risultino validamente formulate offerte ascrivibili alle fasce superiori.

In caso di più offerte presentate per la medesima fascia, si darà corso alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta pervenuta e con i rilanci minimi come già sopra indicati e quindi con aggiudicazione all'esito della gara in favore del maggior offerente. Qualora nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il Lotto verrà aggiudicato in favore di chi abbia formulato l'offerta più alta nella fascia 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; 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.

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;

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;
- gli offerenti dovranno comparire personalmente presso la sala d'aste del Gestore della Vendita;

- trascorso 1 (uno) minuto dall'ultimo rilancio effettuato, il Lotto sarà aggiudicato al miglior offerente.

Ai sensi dell'art. 107, comma V, L.F., il Curatore informa il Sig. Giudice Delegato dell'esito della procedura di vendita, depositando nel fascicolo informatico 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 al termine delle operazioni di vendita a seguito di mandato emesso dal Sig. Giudice Delegato successivamente all'autorizzazione che il Curatore si impegna a richiedere entro 2 gg dalla conclusione delle operazioni di vendita.

5. PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO - ONERI FISCALI – DIRITTI D'ASTA

Entro il termine di 90 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 oneri, dedotta la cauzione già versata, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato alla vendita **intestato a Pro.Ges.S. S.r.l. Procedure Gestite e Servizi**

- **Deutsche Bank filiale di Lecco agenzia di Castello**

- **IBAN IT63 Y031 04229 03000 0004 00014**

indicando quale causale: **“Saldo - Procedura R.G. n. 16/2021 Tribunale di Lecco lotto n° 2”**.

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 del Fallimento 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, nella misura del **3%** da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, oltre Iva al **22%**, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente **intestato a Pro.Ges.S. S.r.l. Procedure Gestite e Servizi**

IBAN IT 63 J 03104 22903 0000 0082 0981

c/o Deutsche Bank Filiale di Lecco (Ag. di Castello)

indicando quale causale: **“Diritti d'asta Fall. 16/2021 lotto 2”**.

Nel caso in cui il Curatore dovesse ricevere una o più offerte migliorative cauzionate e pertanto riaprire le operazioni di vendita, qualora l'aggiudicatario di quest'ultima dovesse risultare un soggetto diverso da quello precedente, i diritti d'asta eventualmente da questo già versati saranno restituiti da Pro.Ges.S. entro e non oltre sette giorni. Viceversa, qualora l'aggiudicatario fosse il medesimo delle prime operazioni di vendita, quest'ultimo sarà tenuto ad integrare la differenza dei diritti d'asta.

6. 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 Dott. Andrea Sala Olgiate Molgora, notaio in Olgiate Molgora.

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 cessione, che dovrà essere fissato entro i 30 gg successivi al saldo prezzo.

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.

7. 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
- www.progess-italia.it
- www.immobiliare.it
- www.casa.it
- www.idealista.it

Tra la data ultima delle pubblicazioni di cui sopra e la data della gara di vendita dovrà decorrere un periodo non inferiore a **60 (sessanta) giorni** anche ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F.

Eventuali apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal soggetto specializzato alla vendita concordate con gli organi della procedura.

Le pubblicazioni saranno corredate dai seguenti allegati:

- Materiale fotografico
- Avviso di vendita
- Perizia relativa al bene in asta

Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura.

8. 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@progress-italia.it.

Si precisa che le richieste di visita potranno essere accolte ed evase entro e non oltre il giorno 10/06/2026.

Ogni ulteriore informazione potrà essere chiesta alla stessa Pro.Ges.S. all'indirizzo e-mail: info@progress-italia.it – al numero 0341.593511.

9. FORO DI COMPETENZA

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

10. DISPOSIZIONI FINALI

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

Lecco, 03/03/2026

IL CURATORE
Dott. Marco De Bortoli