



TRIBUNALE DI COMO
SEZIONE CIVILE – PROCEDURE CONCORSUALI
Liquidazione Controllata
R.G. n. 27/2024
GIUDICE DELEGATO: Luciano Pietro Aliquò
LIQUIDATORE: Avv. Valentina Bavetta
AVVISO DI VENDITA
SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA
2^ ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Valentina Bavetta, nella sua qualità di Liquidatore della Liquidazione Controllata n. 27/2024, dichiarata aperta dal Tribunale di Como con sentenza del 16/10/2023 comunicata il 22/11/2023, (PEC: valentina.bavetta@milano.pecavvocati.it)

- Visto il Programma di Liquidazione dell'attivo della procedura già predisposto ed approvato a norma dell'art. 213 CCII;
- Vista l'autorizzazione alla vendita di cui al presente Avviso emessa in data 04.03.2026 dal Giudice Delegato Dott. Aliquò a norma dell'articolo 214 c.4 CCII;

AVVISA

del farsi luogo alla vendita dei beni immobili infra descritti ricadenti nell'attivo della procedura in epigrafe, con modalità di vendita "**SINCRONA MISTA**", nel lotto unico e con il prezzo base di seguito indicato, nonché con le seguenti modalità e condizioni, **per il giorno 10 luglio 2026 alle ore 12,00** presso la sala d'aste del Soggetto Specializzato alla Vendita "**Pro.Ges.S. S.r.l.**" - Via Giuseppe Parini n.ro 29 - Lecco (LC).

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA E PREZZI

LOTTO 1: Villa bifamiliare della superficie commerciale di 194,83 mq e box singolo della superficie commerciale di 21,90 mq siti a Tromello, Via Sandro Pertini 20, per la quota di 1/ 1 di piena proprietà.

Corpo "A" costituito da una **singola porzione indipendente della villa bifamiliare a schiera**, formata da due piani fuori terra e relative parti comuni. Area di pertinenza costituita da un giardino recintato circostante la porzione di villetta bifamiliare (sub. 2) e un'**area a parcheggio scoperto non recintato antistante il box** (sub. 3), censita al Foglio 19, particella 1545, sub. 2, (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro.

Corpo "B" costituito da **autorimessa** singola al piano terra e relative parti comuni, censita al Foglio 19, particella 1545, sub. 3, (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 36,31 Euro.

STATO OCCUPATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e cose.

PREZZO

VALORE DI PERIZIA:	EURO 186.500,00
PREZZO BASE:	EURO 139.875,00 OLTRE IVA E ONERI SE E NELLA FORMA DOVUTI
OFFERTA MINIMA:	EURO 104.906,25 OLTRE IVA E ONERI SE E NELLA FORMA DOVUTI
CAUZIONE OFFERTA:	10 % DEL PREZZO OFFERTO
RILANCI MINIMI:	EURO 2.000,00

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, nonché i compensi del notaio.

DATA E LUOGO DELL'ASTA

La vendita è fissata per il giorno **per il giorno 10 luglio 2026 alle ore 12,00** 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 Liquidatore.

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'articolo 216 comma 9, 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 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.

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. CCH, 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 della procedura.

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 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 (**08 luglio 2026**), in busta chiusa sigillata, distintamente per ciascun Lotto, e controfirmata sul lembo di chiusura, all'esterno della quale dovrà essere annotata esclusivamente la seguente dicitura: "Liquidazione Controllata nr.27/2024 COMO"

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; 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) La contabile del bonifico bancario di importo corrispondente alla cauzione indicata in epigrafe (10% del prezzo offerto, che non potrà comunque essere inferiore all'offerta minima ammissibile) eseguito sul conto corrente intestato a Pro.Ges.S. S.r.l. alle seguenti coordinate bancarie: Deutsche Bank Filiale di Lecco, Agenzia di Castello, IBAN IT63Y0310422903000000400014, con causale: Cauzione Liquidazione Controllata nr. 2/2022 COMO. 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:

- 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.progess-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@giustiziacerit.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 (**08 luglio 2026**) 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. 27/2024 CO"

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 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](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 **10 luglio 2026** ore 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.progress-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.progress-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 c/c intestato alla procedura alle coordinate bancarie che verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione del bene immobile.

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 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.27/2024 CO"

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 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 cessione, unitamente ai suoi compensi per l'attività professionale svolta.

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 Avviso di vendita 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.progress-immobili.it

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

Si precisa che le richieste di visita potranno essere accolte ed evase entro e non oltre il giorno 16 febbraio 2026.

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

10. FORO DI COMPETENZA

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

11. DISPOSIZIONI FINALI

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

Como, 02/03/2026

IL LIQUIDATORE
Avv. Valentina Bavetta