

TRIBUNALE DI LECCO
LIQUIDAZIONE_GIUDIZIALE
“Trentino Tre S.r.l.”

RG 1/2026

GIUDICE DELEGATO: DOTT. DARIO COLASANTI

CURATORE: DOTT.SSA BARBARA MAPELLI

* * * * *

AVVISO DI VENDITA

SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

1° ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Barbara Mapelli, nella sua qualità di Curatore della Procedura n. 1/2026 denominata “Trentino Tre S.r.l.”, dichiarata dal Tribunale di Lecco con sentenza del 16/01/2026 (PEC della procedura: lg1.2026lecco@pecliquidazionigiudiziali.it),

- Visto il Programma di Liquidazione dell’attivo della procedura già predisposto ed approvato a norma degli artt. 213 CCII;

- Vista l’autorizzazione emessa dall’Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Dott. Dario Colasanti a norma dell’articolo 216 CCII e recante l’autorizzazione alla vendita di cui al presente Avviso di Vendita;

AVVISA

Del farsi luogo alla vendita dei beni immobili di pertinenza della procedura in epigrafe, con modalità di vendita **“SINCRONA MISTA”**, come meglio oltre descritti, nei lotti e con i prezzi base di seguito indicati, nonché con le seguenti modalità e condizioni, **per il giorno 14/10/2026 alle ore 17:00** 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

In Comune di Cernusco Lombardone

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ampio ufficio su due livelli con cantina e box così identificati in Catasto Fabbricati

- Ufficio - in Via Giuseppe Verdi n. 6/C, censito al Catasto Fabbricati Foglio 5, Mappale 2197, Subalterno 706, Categoria A/10 (Uffici e studi privati), piano S1-2-3;
- autorimessa – pertinenziale in Via Papa Giovanni XXIII n. 5, censita al Catasto Fabbricati Foglio 5, Mappale 2197, Subalterno 37, Categoria C/6, piano S1.

Accesso anche da Via Papa Giovanni XXIII

Gli immobili costituiscono un unico lotto inscindibile funzionalmente connesso.

Si precisa che:

- il Lotto è meglio descritto nella relazione di Stima del Geom. Davide FUMAGALLI, allegata al presente avviso di vendita;
- stato di occupazione del Lotto: l'unità immobiliare risulta libera da persone ma attualmente occupata da cose alla cui eventuale asportazione dovrà provvedere esclusivamente l'assegnatario a proprie spese;

VALORE DI PERIZIA: Euro 251.800,00 oltre IVA se dovuta / oneri di legge

PREZZO BASE: Euro 251.800,00 oltre IVA se dovuta / oneri di legge

RILANCI MINIMI in caso di GARA: Euro 2.000,00

DEPOSITO CAUZIONALE: 10% del prezzo offerto

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) cancellazione formalità, iscrizione e trascrizione pregiudizievoli in capo ai beni immobili

d) asportazione beni mobili eventualmente ancora presenti.

Ai sensi dell'art. 216 comma 7 CCII **“le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito” nel presente avviso.** Pertanto, saranno considerate **OFFERTE AMMISSIBILI quelle sino al -25% del prezzo base.**

DATA E LUOGO DELL'ASTA

La vendita è fissata per **il giorno 14/10/2026 alle ore 17:00** 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. 29, alla presenza del Curatore.

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 n. 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.

Si precisa che, il Curatore, nel tempo intercorrente tra l'aggiudicazione e l'avvenuto pagamento del saldo prezzo, 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 offerte migliorative dovranno pervenire preventivamente alla PEC della procedura lg1.2026lecco@pecliquidazionigiudiziali.it ed in copia conoscenza al Gestore della Vendita progress@arubapec.it; tali offerte dovranno contenere la stessa documentazione richiesta per le offerte cartacee, indicata nel successivo punto 3 del presente avviso di vendita.

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 presso la sala d'aste di Pro.Ges.S. sita in Lecco (Lc) Via G. Parini, 29, 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.

Si precisa altresì che ai sensi dell'art. 217 comma 1 CCII il Giudice Delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, 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. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il Giudice Delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

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.**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte depositate in modalità cartacea o telematica e che rispettano i requisiti riportati sul presente avviso di vendita.

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 giorno 12/10/2026**, in busta chiusa sigillata e controfirmata sul lembo di chiusura, sulla busta dovrà essere annotata solo la seguente dicitura "LG 1/2026".

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

- le generalità complete dell'offerente (o i dati societari e del legale rappresentante se persona giuridica) e lo stato personale (libero, coniugato e regime patrimoniale);
- copia del documento d'identità e della tessera sanitaria in corso di validità;
- il certificato di matrimonio se coniugato; in caso di comunione legale dovrà essere indicato anche i dati del coniuge;
- in caso di persona giuridica allegare una visura camerale di data non anteriore a tre mesi rispetto al deposito dell'offerta
- 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)
- la dichiarazione di accettazione del presente avviso e di aver preso visione della Relazione di Stima del C.T.U. Geom. Davide Fumagalli e di accettarne integralmente il contenuto;
- l'assegno circolare intestato alla procedura a titolo di cauzione.
- ***Non sono ammesse offerte per persona da nominare.***

OFFERTA TELEMATICA:

- dovrà essere formulata esclusivamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dal portale www.progess-italia.it o dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.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**.

La cauzione, nella misura del **10%** del prezzo offerto, dovrà risultare accreditata almeno **entro le ore 12:00 del giorno 12/10/2026** sul conto corrente:

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

Banca: Deutsche Bank — Filiale di Lecco, Agenzia di Castello

IBAN: IT63 Y031 0422 9030 0000 0400 014

Causale: “Cauzione Lotto 1 — LG n. 1/2026 — Tribunale di Lecco”

All’offerta dovranno essere allegati i documenti già indicati per l’offerta cartacea, oltre a copia della documentazione attestante il versamento della cauzione.

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.progessitalia.it/download/Guida%20per%20la%20formulazione%20di%20offerte%20sul%20PVP.pdf>.

Tutorial per la compilazione PVP: <https://www.progess-italia.it/video-tutorial>

SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

La procedura si svolgerà con modalità **SINCRONA MISTA**. **Il giorno 14/10/2026 alle ore 17:00** si procederà all’apertura delle buste presso la sala d’aste di Pro.Ges.S. S.r.l. – Via Giuseppe Parini n. 29 – Lecco (Lc), alla presenza del Curatore.

Almeno 30 minuti prima dell’inizio, gli offerenti telematici riceveranno dal Gestore le credenziali per accedere all’area riservata dell’asta. Le offerte cartacee saranno inserite manualmente nel portale www.progess-italia.it.

In caso di unica offerta efficace si procede all’aggiudicazione anche in assenza dell’offerente. In caso di più offerte valide si dà corso alla gara partendo dall’offerta più alta, con i rilanci minimi fissati. Trascorsi 2 (due) minuti dall’ultimo rilancio, il Lotto sarà aggiudicato al 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).

Ai sensi dell'art. 216, comma 9 CCII, il Curatore 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 è imputata in acconto sul prezzo. La cauzione dei non aggiudicatari è restituita entro 7 giorni lavorativi, dedotte commissioni bancarie pari a € 5,00.

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 (termine migliorativo), l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento integrale del saldo prezzo dovuto (oltre IVA e/o oneri di Legge ove dovuti), dedotta la cauzione già versata, a mezzo bonifico bancario sul c/c **intestato a:**

Beneficiario: TRENTINO TRE S.R.L.

Banca: Guber Banca

IBAN: IT14T0365611200000090410447

Causale: “Saldo Lotto 1- UNICO — LG n. 1/2026 — Tribunale di Lecco”

L'aggiudicatario potrà provvedere al versamento del saldo prezzo a mezzo di assegno circolare, intestato a “**Liquidazione Giudiziale Trentino Tre S.r.l. RG 1/2026**”, solo nel caso di mutuo a finanziamento dell'acquisto.

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 Giudiziale 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 15 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare i diritti d'asta dovuti a Pro.Ges.S. S.r.l., nella misura del **3%** calcolato sul prezzo di aggiudicazione, oltre IVA al 22%, a mezzo bonifico a:

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

Banca beneficiario: Deutsche Bank — Filiale di Lecco, Agenzia di Castello

IBAN: IT63 J031 0422 9030 0000 0820 981

Causale: “Diritti d'asta Lotto 1 — LG n. 1/2026 — Tribunale di Lecco”

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 scelto dalla procedura.

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.

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 5.

PUBBLICITÀ

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

VARIE

I beni posti in vendita potranno essere visionati, previo appuntamento con il Gestore della Vendita Pro.Ges.S., al numero 0341.593511 oppure all'indirizzo e-mail: info@progess-italia.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere chiesta a Pro.Ges.S. S.r.l. all'indirizzo e-mail info@progess-italia.it – Tel. 0341.593511 – oppure al Pro.Ges.S. Srl — procedure@progess-italia.it.

FORO DI COMPETENZA

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

DISPOSIZIONI FINALI

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

Lecco, 29/07/2026

Il Curatore

Dott.ssa Barbara Mapelli

