

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2025**

SVEDEN SRL

Giudice Delegato: Dott. Dario Colasanti

Curatore : Dott. Leonardo Milani

AVVISO DI VENDITA

ex art. 216 CCII

MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

3° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Leonardo Milani con studio in Lecco, via Azzone Visconti 56, nominato Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 6/2025

PREMESSO CHE

- con sentenza n. 6/2025 pubblicata in data 09/04/2025 il Tribunale di Lecco ha dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della società SVEDEN Srl in liquidazione;
- con decreto in data 29/04/2026 il Giudice Delegato ha autorizzato la messa in vendita degli immobili di cui infra, mediante procedura competitiva ex art. 216 CC.II., nella forma asincrona telematica

AVVISA

che il giorno **28 OTTOBRE 2026 tra le ore 9:00 e le ore 12:00**, si farà luogo alla vendita degli immobili sotto descritti, mediante procedura competitiva telematica asincrona ex art. 216 CC.II., nei termini e alle condizioni di cui al presente avviso, avvalendosi del soggetto specializzato Astebook Srl (C.F. e P. IVA: 07744980967), con sede legale in Milano, Via Larga n. 6.

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO 1

Localizzazione

Il compendio immobiliare si trova nel Comune di Primaluna, frazione di Cortabbio, posta 1,5 km a nord del centro abitato lungo la Strada Provinciale 62 della Valsassina, in una posizione visibile dalla strada, strategica per attività che hanno la necessità di trovarsi in una zona ben visibile agli utenti e facilmente raggiungibile.

La Strada Provinciale collega Primaluna a Lecco, capoluogo di provincia, che dista circa 18 km.

La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati artigianali e produttivi.

Poco distante sono presenti fabbricati residenziali, bar, supermercato e fermata dei mezzi pubblici.

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

Descrizione

Il compendio oggetto della presente perizia è costituito da tre edifici che vengono denominati **Capannone A, Capannone B e Deposito C e dalle aree di pertinenza.**

Per una migliore comprensione di localizzazione dei 3 edifici di seguito si riporta stralcio da estratto mappa con segnate le lettere con cui vengono indicati i tre immobili. In particolare il capannone A viene diviso in A1 e A2 in quanto catastalmente suddiviso su due differenti schede.

Il lotto confina con la SP 62 da cui avviene l'accesso tramite cancelli carraio e pedonale, che conducono al piazzale asfaltato.



Il Capannone A (composto da A1 e A2):

edificato a partire dal 1969, ha una pianta irregolare e composita che si è sviluppata ed è cresciuta negli anni per successivi ampliamenti.

L'edificio si sviluppa al Piano Terra, al di fuori di due porzioni, un Magazzino e gli uffici, che si sviluppano rispettivamente al Piano Seminterrato e al Piano Primo.

Il Piano Terra è destinato alla produzione e a magazzino; nella zona dell'ingresso in prossimità della Strada Provinciale, sono presenti un ufficio, i bagni ed una scala di collegamento al Piano Primo dove sono ubicati gli uffici e la zona archivio, di 338,00 mq.

Dall'ingresso si accede, attraverso un disimpegno, all'area produzione di 540,00 mq, collegata a due magazzini attigui, entrambi a pianta rettangolare, di superficie pari a 465,00 mq e 443,00 mq ed altezza 5,00 m. In quest'ultimo magazzino è presente un soppalco con struttura metallica di superficie pari a 62,00 mq ed altezza di 2,20 m sotto tegolo e 2,85 m sotto la falda. Al di sotto di quest'ultimo magazzino e ad esso collegato mediante una scala e un montacarichi è presente, al Piano Seminterrato, un magazzino di 447,00 mq ed altezza 2,85 m.

Completano il capannone una tettoia in corrispondenza della produzione di 25,00 mq, una in corrispondenza del magazzino di 105,00 mq, ed una sul lato opposto con superficie di 50,70 mq e due depositi in lamiera di

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

70,00 mq e 90,00 mq.

Si precisa che i due depositi in lamiera non sono risultati accessibili durante i sopralluoghi.

A livello costruttivo l'edificio ha una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio.

Le coperture sono diverse tra loro: il corpo uffici prospiciente la SP 62 ha la copertura a padiglione, una porzione della produzione ha la copertura a botte in laterocemento con manto in lastre, mentre i magazzini hanno rispettivamente la copertura a volta e a doppia falda in cemento armato precompresso.

Il pavimento della zona produzione e dei magazzini è in battuto di cemento mentre quello degli uffici, dei bagni e dell'ingresso in grès.

Le facciate dell'edificio sono rivestite in mattoni in corrispondenza dell'ingresso e intonacate per la restante parte. I serramenti della produzione e dei magazzini sono in ferro e vetro semplice, mentre quelle degli uffici sono in alluminio sempre con vetro semplice.

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.

Presenza di BENI DEMANIALI:

Si specifica che all'interno del capannone A, **sono presenti beni immobili di proprietà del Demanio e precisamente:**

- capannone A2 edificato su mappale 2687;
- terreni di cui ai mappali 3024, 3025, 3026, 3027 ;

Dalle verifiche effettuate presso gli enti competenti (Comune, Regione Lombardia e Agenzia del Demanio) non risulta agli atti il rilascio di una concessione demaniale, ma esclusivamente un Nulla Osta risalente al 1980, contenente specifiche condizioni.

SVEDEN SRL risulta che abbia provveduto al pagamento del canone demaniale fino all'anno 2001. Dopo il 2001 la competenza demaniale è passata a Regione Lombardia.

Si rimanda quindi ad un'attenta e approfondita lettura dell'elaborato tecnico redatto dall'Ing. Chiara Bonaiti sub capitolo B.9 in quanto l'attuale situazione amministrativa e concessoria deve essere verificata e regolarizzata a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per i suddetti beni immobili il futuro acquirente dovrà infatti prendere contatto con l'ente proprietario (Agenzia del Demanio) e/o con l'autorità idraulica competente (Regione Lombardia - UTR Brianza) allo scopo di avviare le interlocuzioni del caso per poter ottenere una concessione demaniale. La concessione demaniale generalmente ha una durata pari a 30 anni. La relativa domanda di rilascio di concessione relativa al fabbricato esistente costruito su area demaniale è da inoltrare a Regione Lombardia (esclusivamente in modalità online in seguito ad abilitazione al portale).

Il Capannone B:

è stato edificato a partire dal 1994 come deposito di materiali finiti.

L'edificio ha una pianta rettangolare con il lato corto prospiciente la SP 62, arretrato rispetto al filo stradale. L'accesso avviene sia dalla strada mediante un cancello carrabile che dall'interno dell'area pertinenziale di proprietà.

L'edificio ha una pianta rettangolare di superficie pari a 738,00 mq con un corpo destinato a spogliatoi e servizi igienici di 25,00 mq posti al di fuori della sagoma dell'edificio.

Completano l'edificio una tettoia di 61,00 mq posta sul lato corto verso l'area di proprietà, e un soppalco interno di 90,00 mq.

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

A livello costruttivo l'edificio ha una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in pannelli prefabbricati con finitura in graniglia. La copertura è a doppia falda con tegoli in cemento armato precompresso. I serramenti sono in alluminio con vetro semplice.

Non è presente impianto di climatizzazione invernale e/o estivo.

L'impianto elettrico e idrosanitario necessitano interventi di adeguamento alla normativa attuale.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

Il Deposito C:

è un rudere in stato di conservazione precario. L'edificio al momento della costruzione ospitava una stalla con locali per le relative lavorazioni. Il rudere presenta un portico. Nel 1966 viene depositata Pratica edilizia per 'costruzione di una stalla con fienile', successivamente nel 1968 una per 'ampliamento portico'. Il portico viene ulteriormente ampliato e modificato di sagoma con le Pratiche edilizie del 1972 e 1973. Nel 1982 viene presentata ulteriore Pratica edilizia per 'realizzazione porticato per ricovero attrezzi'. Nel 1983 l'ultima pratica edilizia relativa al Deposito C prevede 'ampliamento del fabbricato esistente per formazione box ricovero automezzo'. L'immobile risulta privo di impianti.

Identificazione catastale (capannone A1-A2-B-C e terreni):

IMMOBILE	CORPO		CAT.	RENDITA
CAPANNONE A1	COR 5	1188	D1	€ 7.973,00
CAPANNONE A2 [VEDASI PARAGRAFO B.9]	COR 5	2687	D1	€ 10.634,00
CAPANNONE B	COR 5	2694	D1	€ 5.562,24
DEPOSITO C	COR 5	2815	C6	€ 396,85

Catasto Terreni - CT

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. (mq)
9	2687 [VEDASI PARAGRAFO B.9]	Ente Urbano	---	1.035,00
9	1188	Ente Urbano	---	840,00
9	2815	Ente Urbano	---	470,00
9	2694	Ente Urbano	---	2.020,00
9	1315	Incolt. Ster.	---	550,00
9	2506	Incolt. Ster.	---	90,00
9	2697	Incolt. Ster.	---	410,00
9	2704	Bosco Ceduo	2	5,00
9	2705	Bosco Ceduo	2	30,00
9	2706	Bosco Ceduo	2	20,00
9	2853	Incolt. Ster.	---	5,00
9	2854	Incolt. Ster.	---	50,00
9	2855	Incolt. Ster.	---	10,00
9	3289	Cast. Frutto	2	40,00

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

Computo estimativo di ciascun bene:

Capannone A1

CORPO		DESTINAZIONE	PIANO	SUP. COMM. mq	VALUTAZ. €/mq	VALORE STIMATO
CAPANNONE A1						
COR 5	1188	OFFICINA	PT	508,00	€ 500,00	€ 254.000,00
COR 5	1188	MAGAZZINO	PT	21,50	€ 500,00	€ 10.750,00
COR 5	1188	UFFICI	PT	43,50	€ 500,00	€ 21.750,00
COR 5	1188	BAGNI	PT	6,70	€ 500,00	€ 3.350,00
COR 5	1188	LOC. CALDAIA	PT	8,85	€ 300,00	€ 2.655,00

Pagina 15 di 25

COR 5	1188	DEPOSITO	PT	20,30	€ 500,00	€ 10.150,00
COR 5	1188	TETTOIA	PT	10,30	€ 200,00	€ 2.060,00
COR 5	1188	TETTOIA	PT	2,50	€ 200,00	€ 500,00
COR 5	1188	DEPOSITO	PT	2,20	€ 500,00	€ 1.100,00
COR 5	1188	UFFICI	P1	338,00	€ 500,00	€ 169.000,00
				961,85		€ 475.315,00

Capannone B

N.	CORPO		DESTINAZIONE	P.	SUP. COMM. mq	VALUTAZIONE €/mq	VALORE STIMATO
CAPANNONE B							
1	COR 5	2694	MAGAZZINO	PT	738,00	€ 500,00	€ 369.000,00
2	COR 5	2694	SPOGLIATOI	PT	25,00	€ 500,00	€ 12.500,00
3	COR 5	2694	TETTOIA	PT	61,00	€ 200,00	€ 12.200,00
4	COR 5	2694	SOPPALCO	PT	90,00	€ 200,00	€ 18.000,00
TOTALE					914,00		€ 411.700,00

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

Capannone C

CORPO		DESTINAZIONE	P.	SUP. COMM. mq	VALUTAZIONE €/mq	VALORE STIMATO
DEPOSITO C						
COR 5	2815	DEPOSITO	PT	135,00	€ 450,00	€ 60.750,00

Terreni

CORPO		DESTINAZIONE	PIANO	SUP. COMM. mq	VALUTAZIONE €/mq	VALORE STIMATO
9	1188	Ente Urbano	PT	216,15	€ 35,00	€ 7.565,25
9	2815	Ente Urbano	PT	470,00	€ 35,00	€ 16.450,00
9	2694	Ente Urbano	PT	1.106,00	€ 35,00	€ 38.710,00
9	1315	Incolt. Ster.	PT	550,00	€ 5,00	€ 19.250,00
9	2506	Incolt. Ster.	PT	90,00	€ 5,00	€ 450,00
9	2697	Incolt. Ster.	PT	410,00	€ 5,00	€ 2.050,00
9	2704	Bosco Ceduo	PT	5,00	€ 5,00	€ 25,00
9	2705	Bosco Ceduo	PT	30,00	€ 5,00	€ 150,00
9	2706	Bosco Ceduo	PT	20,00	€ 5,00	€ 100,00
9	2853	Incolt. Ster.	PT	5,00	€ 5,00	€ 25,00
9	2854	Incolt. Ster.	PT	50,00	€ 5,00	€ 250,00
9	2855	Incolt. Ster.	PT	10,00	€ 5,00	€ 50,00
9	3289	Cast. Frutto	PT	40,00	€ 5,00	€ 200,00
TOTALE				3.002,15		€ 85.275,25

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

B.9 BENI DEMANIALI

Capannone A2

CORPO		DESTINAZIONE	PIANO	SUP. COMM. mq	VALUTAZ. €/mq	VALORE STIMATO
CAPANNONE A2						
COR 5	2687	OFFICINA	PT	32,00	€ 500,00	€ 16.000,00
COR 5	2687	MAGAZZINO	PT	443,00	€ 500,00	€ 221.500,00
COR 5	2687	MAGAZZINO	PT	443,00	€ 500,00	€ 221.500,00
COR 5	2687	TETTOIA	PT	105,00	€ 200,00	€ 21.000,00
COR 5	2687	TETTOIA	PT	15,00	€ 200,00	€ 3.000,00
COR 5	2687	TETTOIA	PT	48,20	€ 200,00	€ 9.640,00
COR 5	2687	DEPOSITO	PT	70,00	€ 500,00	€ 35.000,00
COR 5	2687	DEPOSITO	PT	90,00	€ 500,00	€ 45.000,00
COR 5	2687	DEPOSITO	P-1	447,00	€ 500,00	€ 223.500,00
COR 5	2687	MONTACARICHI	P-1	13,00	€ 300,00	€ 3.900,00
COR 5	2687	SOPPALCO	PT	62,00	€ 200,00	€ 12.400,00
				1.768,20		€ 812.440,00

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

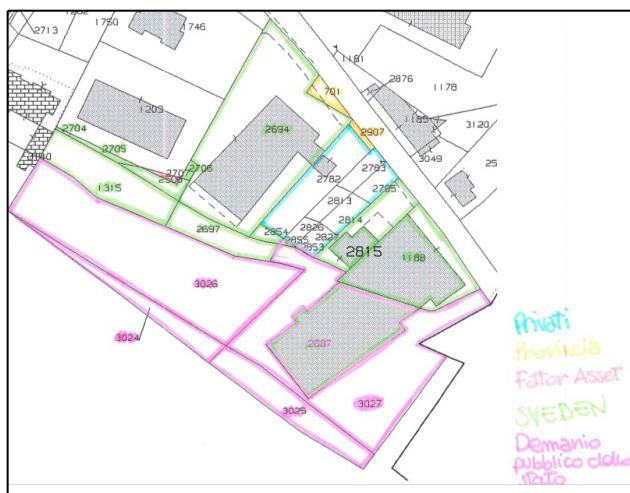
Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

Per una migliore visione dei beni immobili oggetto di vendita , di seguito si riporta lo stralcio di estratto mappa con individuati i terreni di proprietà Sveden srl e i terreni demaniali, oltre al capannone di cui al mappale 2687:



In considerazione di quanto sopra si precisa che:

- Il capannone (denominato in seguito “A”) e il deposito (denominato “C”) secondo il PGT approvato del Comune di Primaluna, ricadono in “Ambito 20; tessuti produttivi esistenti saturi (ex zona D1)”. Sono le zone sulle quali insistono insediamenti a carattere misto produttivo – commerciale – direzionale;
- Il capannone A2 insistente sul mapp. 2867 e i terreni cui ai mappali 3024, 3025, 3026, 3027 non sono di proprietà SVEDEN SRL ma trattasi di beni demaniali;
- Il Capannone denominato “B” ricade in “Ambito 2; B, Residenziale consolidato H 10 m, 1 mc/mq”;
- L’area sulla quale insistono gli immobili è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 490/99 art. 146 lett. c “corsi d’acqua”;
- Gli immobili risultano **LIBERI**;
- Il tutto è meglio descritto nella relazione di stima dal perito estimatore Ing. Chiara Bonaiti, pubblicata sui portali in séguito indicati, il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato;
- Sui beni sussistono formalità pregiudizievoli e vincoli i cui costi di cancellazione saranno posti a carico della Procedura;
- sulla regolarità edilizia- urbanistico catastale degli immobili si rimanda ad un’attenta lettura dell’elaborato peritale da pag. 11 a pag. 15;
- **Nella valutazione dell’importo di vendita sono stati considerati i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell’edificio stimabili in € 40.000,00 oltre ad € 89.252,13 per canoni demaniali arretrati (2015-2025) come meglio specificato a pag. 28 dell’elaborato peritale;**
- Da questa cifra si ritengono invece escluse le spese per eventuali pratiche relative ai beni demaniali le quali resteranno integralmente a cura e spese dell’aggiudicatario;
- **all’interno del capannone sono presenti beni mobili che saranno alienati con la presente vendita competitiva, ed il cui valore è quantificato in misura fissa in € 400,00 (oltre iva al 22%) , come da file allegato in pubblicazione sul sito www.astebook.it;**

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

VALORE PERIZIA IMMOBILIARE: euro 1.845.480,00
PREZZO BASE IMMOBILIARE: euro 908.830,37
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 900.000,00 (di cui € 400,00 per beni mobili)
RILANCIO MINIMO: euro 2.000,00
CAUZIONE (infruttifera): pari almeno al 10% del prezzo offerto
IBAN IT09K0306951550100000012770
Intestatario: Astebook S.r.l.
Causale: "LIQ. GIUD. 6/2025 cauzione L.1"

I DIRITTI D'ASTA PARTE IMMOBILIARE - dovuti alla società commissionaria Astebook Srl - sono a carico dell'aggiudicatario nella misura percentuale corrispondente al 4% (oltre IVA 22%), con un minimo di rimborso spese di € 500,00 (oltre IVA 22%) da pagarsi nel termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) ⁽¹⁾.

I DIRITTI D'ASTA PARTE MOBILIARE - dovuti alla società commissionaria Astebook Srl - sono a carico dell'aggiudicatario nella misura percentuale corrispondente al 15% (oltre IVA 22%), da pagarsi sempre nel termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) ⁽²⁾.

1. PRECISAZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTI I LOTTI

Per una migliore descrizione ed identificazione degli immobili si fa rinvio alle relazioni di stima del perito pubblicate sul sito www.astebook.it, www.pvp.giustizia.it, www.astebookfallcoaste.it.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, oltre oneri fiscali come dovuti per Legge, il tutto salvo errore e come meglio specificato nel titolo di acquisto da parte della fallita, nella relazione acquisita agli atti della procedura, negli atti e documenti di corredo ad essa allegati.

Ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, inclusi senza limitazione vizi e mancanze di qualità riferibili alla situazione edilizia, urbanistica ambientale dell'immobile e alla conformità degli impianti, e non può essere impugnata per causa di lesione; L'esistenza pertanto di eventuali vincoli giuridici non cancellabili, vizi, mancanza di qualità, difformità del/dei bene/i, anche di natura edilizia, urbanistica, ambientale, ovvero riferita alla conformità degli impianti – anche non evidenziata nelle relazioni peritali - non potrà dar luogo alla revoca dell'aggiudicazione, né a riduzioni di prezzo, risarcimenti o indennizzi.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata lettura del presente avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati.

- **L'IVA è a carico dell'aggiudicatario, se dovuta; la procedura si riserva il diritto, come per Legge, di optare per l'applicazione dell'IVA ex art. 10 n. 8 bis e 8 ter DPR 633/1972.**

⁽¹⁾ La Commissionaria Astebook Srl, a chiusura della gara d'asta, provvederà ad inviare all'aggiudicatario Nota Pro Forma per i diritti d'asta maturati con indicazione dell'iban su cui effettuare il pagamento e la scadenza del termine.

⁽²⁾ La Commissionaria Astebook Srl, a chiusura della gara d'asta, provvederà ad inviare all'aggiudicatario Nota Pro Forma per i diritti d'asta maturati con indicazione dell'iban su cui effettuare il pagamento e la scadenza del termine.

Astebook.it

Via Larga 6
20122 Milano

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Magazzino

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

- **Tutte le spese, oneri e imposte (imposte ipotecarie, catastali e di registro) inerenti al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.**

2. TERMINE DI DEPOSITO OFFERTE E DATA DELLA GARA

Il deposito delle offerte potrà avvenire dal 25 SETTEMBRE 2026 (giorno di apertura della pubblicazione dell'asta) **al 26 OTTOBRE 2026 entro le ore 16:00.**

La gara avrà inizio il giorno 28 OTTOBRE 2026 dalle ore 9:00 alle ore 12:00, a séguito della validazione delle offerte ritenute conformi.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dalla data di presentazione.

3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Per partecipare alla vendita, l'utente-offerente dovrà:

- Registrarsi sul portale www.astebook.it: durante la registrazione al sito sarà richiesto l'inserimento dei propri dati personali, di un indirizzo di posta elettronica valido e di un numero di telefono;
- Selezionare il bene di interesse e, tramite il comando **"INVIA OFFERTA"**, dovrà procedere alla compilazione di tutti i campi del modulo di **"REGISTRA OFFERTA"**;
- Procedere al deposito cauzionale infruttifero a mezzo bonifico bancario, di un importo non inferiore al 10% dell'offerta formulata, secondo le modalità indicate dal presente Avviso di vendita.
- Allegare all'offerta la seguente documentazione:
 - copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta. In caso di persona giuridica, visura camerale ordinaria di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita ;
 - distinta della cauzione (i.e. contabile di avvenuto bonifico);
 - avviso di vendita siglato in ogni pagina e sottoscritto nell'ultima pagina a titolo di dichiarazione e accettazione espressa del presente regolamento e delle relative condizioni di vendita.

4. DEPOSITO, CONTENUTO DELL' OFFERTA E MODALITA' VERSAMENTO CAUZIONE

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le ore 16:00 (sedici) del giorno 26 OTTOBRE 2026.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente più sopra indicato.

L'accredito della cauzione deve avvenire entro il giorno e l'orario di scadenza sopra indicato. E qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Specificazioni dell'offerta:

Nell'offerta irrevocabile di acquisto telematica dovranno essere compilati tutti i campi necessari e dovranno essere caricati i relativi documenti identificativi e precisamente:

- **se l'offerente è una persona fisica (occorre selezionare):**
 - l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (da intendersi il soggetto a favore del quale l'immobile verrà intestato): cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale,

recapito telefonico e indirizzo e-mail, possibilmente PEC, esistenza - se del caso - del permesso di soggiorno valido o in fase di rinnovo). Indicazione dello stato personale: libero; coniugato; unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016; stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge);

- per i soggetti che intendono partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata la copia del certificato camerale della ditta stessa dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.
 - se **l'offerente è coniugato, unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016, ovvero stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge**, estratto per sunto dell'atto di matrimonio;
 - se il **soggetto offerente è coniugato** in regime di comunione legale dei beni, dovrà allegare fra i documenti, il documento d'identità valido e il codice fiscale del coniuge; nel caso in cui il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 c.c., dovrà rilasciare apposita dichiarazione e dovranno essere osservate le disposizioni di cui al predetto articolo;
 - se il **soggetto offerente è minorenne**, dovrà essere allegato anche il documento d'identità valido ed il codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il **soggetto offerente è un interdetto**, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegato anche il documento d'identità valido ed il codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, e copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore con l'autorizzazione del giudice tutelare;
 - se **l'offerta è formulata da più persone** (che non sottoscrivono contestualmente), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
 - in caso di **cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea**, pdf del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- **se il soggetto offerente è persona giuridica:**
- l'indicazione di ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese;
 - l'indicazione delle generalità complete (nome, cognome, data di nascita, codice fiscale) del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
 - visura camerale ordinaria di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita;
 - se l'offerta è sottoscritta da soggetto che necessita di apposito conferimento di poteri, l'indicazione della fonte da cui derivano i poteri esercitati (procura notarile, delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ecc.) e copia del relativo atto dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente intervenuto, che dovrà produrre propria carta d'identità valida.

Non sarà possibile in alcun modo intestare l'immobile ad un soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta.

- **in caso di offerta per società da nominare**, compilazione del modulo di riserva di nomina (da richiedere ad

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

Astebook), l'immobile sarà intestato a soggetto terzo dall'offerente. Tale opzione è valida solo per società finanziarie (Leasing); lo scioglimento della riserva con indicazione del nominativo della società finanziaria dovrà essere comunicato al Liquidatore e alla società commissionaria Astebook entro 3 giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) ai seguenti indirizzi: lg6.2025lecco@pecliquidazionigiudiziali.it; aste@pec.astebook.it; in difetto l'aggiudicazione si stabilizza in capo all'offerente presentatore;

- **in caso di offerta sia per persona o società (non finanziaria) da nominare**, l'immobile può essere intestato a soggetto terzo dall'offerente. La presentazione dell'offerta con riserva di nomina deve essere sottoscritta da un procuratore legale (che può essere solo un avvocato ai sensi dell'art. 571 c.p.c.). Lo scioglimento della riserva con indicazione del nominativo della persona o società dovrà essere comunicato dal procuratore al Liquidatore e alla società commissionaria Astebook entro 3 giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) inviando copia dell'originale della procura speciale o di copia autentica della procura generale ai seguenti indirizzi: lg6.2025lecco@pecliquidazionigiudiziali.it; aste@pec.astebook.it; in difetto l'aggiudicazione si stabilizza in capo al procuratore legale.

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte telematiche che rispettano i requisiti di cui sopra, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta. Si evidenzia che l'offerente può depositare per ciascuna gara un'offerta per lotto. Dopo il deposito della prima offerta, eventuali successivi depositi per la stessa asta e lo stesso lotto saranno dichiarati inammissibili. La prima offerta è da intendersi quella depositata in data ed orario antecedente a tutte le altre presentate dal medesimo offerente.

In considerazione di ciò l'offerta è dunque inammissibile se:

- *perviene oltre il termine stabilito nel presente bando di vendita;*
- *non vi è idoneo deposito cauzionale con le modalità stabilite in bando;*
- *se presentata da un offerente che ha già depositato altra offerta per la medesima gara.*

5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA D'ASTA

Entro e non oltre l'orario di inizio della gara Astebook Srl, in qualità di società commissionaria alla vendita (banditore d'asta), procederà all'apertura, all'esame delle offerte telematiche pervenute.

La gara tra gli offerenti, le cui offerte saranno ritenute valide, avrà inizio il giorno 28 OTTOBRE 2026 secondo gli orari indicati al punto 2.

La partecipazione degli offerenti all'asta avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://www.astebook.it/>, effettuando il log-in con le credenziali personali ed effettuando l'ingresso nella pagina dell'asta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta direttamente in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti sulla base della migliore offerta presentata.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

offerte ricevute.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto (in fase di deposito offerta);
- a parità di termine per il versamento del prezzo a saldo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il medesimo ordine verrà utilizzato anche per determinare il miglior offerente all'apertura della gara per i rilanci.

Extension Time: se un'offerta vincente viene formulata nei 3 minuti precedenti alla chiusura dell'asta, il tempo utile per effettuare un'altra offerta verrà esteso di ulteriori 3 minuti dall'ultima puntata ricevuta. Così ad oltranza, per ogni offerta vincente pervenuta entro i 3 minuti di extratime, fino alla conclusione del tempo utile. In caso di extra time, l'asta potrà dirsi definitivamente conclusa decorsi 3 minuti senza che nessuna offerta supplementare sia stata registrata dall'ultima puntata ricevuta.

6. AGGIUDICAZIONE

6.1 Report esito della gara

Terminata la gara la società commissionaria redige ed invia al Curatore apposito REPORT dell'esito dell'asta con cui viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara e comunicherà a tale soggetto l'aggiudicazione.

Dopo l'aggiudicazione ai partecipanti non aggiudicatari, entro 7 (sette) giorni lavorativi, verrà restituita la cauzione tramite bonifico sul conto corrente indicato nel modulo IBAN (in pubblicazione unitamente all'avviso di vendita e alla documentazione dell'immobile).

Il Commissionario alla vendita Astebook dedurrà dalla restituzione della suddetta cauzione € 20,00 per spese di gestione (bolli e spese vive).

6.2 Aggiudicazione

Il Curatore, esaminata con esito positivo la documentazione presentata, redige apposita informativa per comunicare al Giudice Delegato - ai sensi dell'art. 216 comma 9 CCII - l'avvenuta aggiudicazione e contestualmente effettuerà – entro 5 giorni dalla chiusura della gara d'asta - il deposito nel fascicolo telematico del Report di gara, delle offerte e dei documenti inerenti.

6.3 Riserva di sospensione della vendita

In ogni caso all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato spettano i poteri di cui all'art. 217 CCII.

7. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara), ovvero nel minor termine contenuto nell'offerta, a pena decadenza, dovrà versare:

1. il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione oltre IVA se dovuta e quanto versato in c/cauzione).
2. Ulteriori oneri di Legge oltre spese e oneri di trascrizione dell'atto notarile di trasferimento

Detto termine NON è soggetto alla sospensione feriale dal 01 agosto al 31 agosto.

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

Il pagamento rateale NON è ammesso, restando però in facoltà dell'aggiudicatario mutuare anche l'intera somma.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura il cui IBAN verrà fornito dal Curatore successivamente all'aggiudicazione.

Il pagamento tramite bonifico sarà ritenuto in termini solo se risulterà accreditato entro i termini previsti dal presente Avviso di vendita.

La somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare per la parte immobiliare i diritti d'asta pari al 4% (oltre IVA al 22%) calcolati sul valore di aggiudicazione con un minimo garantito di diritti d'asta pari ad € 500,00 (oltre IVA al 22%).

L'aggiudicatario dovrà altresì versare per la parte mobiliare i diritti d'asta pari al 15% (oltre IVA al 22%) calcolati sul valore del bene mobile stimato in € 400,00.

Il pagamento dei diritti d'asta dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato al Commissionario (il relativo IBAN su cui effettuare il versamento sarà indicato nella Nota pro Forma per i diritti d'asta).

I pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro i termini previsti dal presente Avviso di vendita.

In caso di mancato versamento nei termini l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere le somme versate è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 C.p.c. ovvero al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni al medesimo aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

8. ATTO DI TRASFERIMENTO

Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo, dell'IVA, ove dovuta, degli ulteriori oneri e imposte di Legge, e dei diritti d'asta (oltre relativa IVA), potrà essere dato corso alla predisposizione dell'Atto Pubblico Notarile di Trasferimento.

Il trasferimento del Lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto pubblico notarile da stipularsi presso lo studio del Notaio che verrà in séguito scelto dalla Procedura.

Le spese, le imposte, gli oneri e le competenze connesse all'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante contestualmente alla stipulazione.

LA STIPULA DELL'ATTO DI TRASFERIMENTO E LA CONSEGUENTE IMMISSIONE NEL POSSESSO DEL BENE IMMOBILE VERRANNO EFFETTUATI NON PRIMA DI 120 GG DALL'AGGIUDICAZIONE, anche nell'ipotesi in cui il pagamento del saldo prezzo dovesse risultare effettuato entro un termine inferiore. Dal momento della stipula ed immissione saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi a detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'atto notarile di trasferimento, lo stesso potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze previste per il mancato versamento del saldo prezzo.

Ai sensi dell'art. 46, comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

9. FORO COMPETENTE

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Lecco.

10. PUBBLICITA' E NOTIFICHE

La pubblicazione della vendita sarà effettuata on line sui seguenti siti:

Pubblicazione sito	www.astebook.it *	Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione sito	www.astebook.fallcoaste.it *	Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione P.V.P.	www.pvp.giustizia.it *	
Pubblicazione sito	www.immobiliare.it	
Pubblicazione sito	www.casa.it	
Pubblicazione sito	www.idealista.it	

Tutte le pubblicazioni, con valore legale contrassegnate con (*) saranno corredate dai seguenti allegati:

- Elaborato fotografico
- Avviso di vendita
- Perizia
- Allegati perizia
- Eventuali documenti inerenti la vendita

Tra la data dell'ultima delle pubblicazioni di cui sopra e il termine ultimo per la richiesta di partecipazione alla gara dovrà decorrere un periodo non inferiore 30 giorni.

Il presente Avviso di vendita sarà altresì notificato ai creditori ipotecari e privilegiati prima del termine ultimo per la richiesta di partecipazione alla gara, a cura del Curatore .

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

11. ASSISTENZA E VISITE

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare ASTEBOOK SRL al numero 351.5799078 e/o 351.8115718, oppure scrivere all'indirizzo immobiliare@astebook.com.

ASTEBOOK S.R.L. (con sede in Barzanò – LC, via L. Da Vinci n. 48f), fornisce UN SERVICE informativo e di consulenza, CON POSTAZIONI RISERVATE utilizzabili da coloro che fossero interessati ALL'ASSISTENZA DI ASTEBOOK COME SUPPORTO TECNICO durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di partecipazione. Il servizio è attivo, previo appuntamento, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, e dalle ore 14:00 alle ore 17:00, di tutti i giorni della gara non festivi (escluso il sabato).

Per la visione gli interessati potranno contattare il referente "Astebook" presente sul sito di pubblicazione nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle 14.00 alle 17.00.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astebook.it

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

Astebook Srl garantisce la visione del bene immobile sino a 7 (sette) giorni lavorativi antecedenti il termine di deposito.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Lecco, 04 Settembre 2026

Il Curatore
Dott. Leonardo Milani

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718