Tribunale di Lecco
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2025
IMMOBILIARE GRIGNA S.R.L.
Giudice Delegato: Dott. Dario Colasanti
Curatore: Avv. Isa Corti

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
ex art. 216 CCII
MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
4° esperimento

La sottoscritta Avv. Isa Corti, con studio in Lecco, Via Aspromonte 13, Curatore della Liquidazione Giudiziale di cui in epigrafe

PREMESSO

- che con sentenza 21.03.2025 il Tribunale di Lecco ha dichiarato la Liquidazione Giudiziale di IMMOBILIARE GRIGNA S.R.L., nominando Giudice Delegato il Dott. Dario Colasanti e Curatore la sottoscritta;
- che il Giudice Delegato, con provvedimento del 24.09.2025, autorizzava l'integrazione al Programma di Liquidazione già approvato, per procedere alla vendita dei beni immobili e dei beni mobili con procedura competitiva ex art. 216 CCII

AVVISA

del farsi luogo alla vendita telematica asincrona degli immobili e mobili sotto descritti, con i BOX di seguito descritti (BOX A / BOX B), con i prezzi base di seguito indicati, con le seguenti modalità e condizioni.

BOX A (LOTTI 1-2-2BIS-3)
PREZZO
VALORE DI PERIZIA: Euro 329.580,00
PREZZO BASE: Euro 230.706,00
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 230.706,00
RILANCIO MINIMO: euro 3.000,00
CAUZIONE (infruttifera): pari almeno al 10% del prezzo offerto

BOX A (LOTTI 1-2-2BIS-3)
OGGETTO

in Mandello del Lario, Via Statale 87

LOTTO 1:
- Ufficio non ultimato situato al piano primo in complesso commerciale/direzionale sviluppato su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato. L'unità immobiliare si presenta al rustico, priva di qualsiasi impianto e senza partizioni interne.
Superficie commerciale di 222,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Identificazione catastale:
foglio 10 particella 4474 sub. 709 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/3, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: 1
- altro terreno, composto da quota di 1381091/10000000 area esterna a marciapiede e camminamento.
Identificazione catastale:
foglio 10 particella 4474 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T

LOTTO 2:
- Ufficio non ultimato situato al piano primo in complesso commerciale/direzionale sviluppato su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato. Nell'unità immobiliare sono stati edificati i tavolati interni ed alcuni di essi risultano già ultimati ed intonacati. Sono presenti porzioni di impianti, che dovranno essere integralmente verificati ed ultimati; è stata installata la struttura per il controsoffitto in cartongesso ed alcune predisposizioni impiantistiche a soffitto. Il terrazzo non presenta massetto e pavimentazione; le murature ed i cartongessi non sono stati ultimati.
Superficie commerciale di 146,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Identificazione catastale:
foglio 10 particella 4474 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/3, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: 1
- altro terreno composto da quota di 1381091/10000000 area esterna a marciapiede e camminamento.
Identificazione catastale:
foglio 10 particella 4474 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T.

LOTTO 2BIS:

1	Miscelatore lavabo	Ideal standard
1	Ferramenta per mobili	Edone
1	Soffione a snodo	Nobili
1	Asta doccia	Ideal standard
1	Specchiera di arredo	Edone
1	Piatto doccia	Comini
1	Top integrato	Edone
1	Copri WC	Ideal standard
1	Scarico piatto Doccia	Pietrablu
1	Copri WC	Ideal standard
1	Copri WC	Ideal standard
1	Attrezzatura interna per colonna	Edone
1	Parte di composizione Mobile REA	Edone
1	Parte Cabina doccia	Ideal standard
1	Piatto doccia	Ideal standard

1	Fondo + zoccolo Minerva	Edone
1	Base a due ante con lavabo semincasso pietrabianca innova	Edone
1	Composizione per mobile Minerva 22	Edone
1	Incasso soprapiano innova	Edone
1	Miscelatore incasso	Ideal standard
1	Miscelatore	Nobili
1	Miscelatore	Ideal standard
1	Miscelatore	Ideal standard
1	Miscelatore	Ideal standard
1	Miscelatore a incasso	Nobili
1	Miscelatore	Nobili
1	Placca di comando	Geberit
1	Sanitario	Ideal standard
1	Sanitario	Ideal standard
1	Sanitario	Ideal standard
1	Sanitario	Ideal standard
1	Sanitario	Ideal standard
1	Mobile sotto lavabo	Ideal standard
1	Sanitario	Ideal standard
1	Lavabo top	Ideal standard
1	Scaldasalviette	Irsap
1	Pompa di calore	Mitsubishi
1	Pompa di calore	Mitsubishi
1	Tavolo completo di n.6 sedie	
1	Trabattello	
1	Faro da cantiere	
2	Porte	
1	Scrivania smontata	
3	Piastrelle	
1	Scatola contenente raccordi di plastica	
1	Tavolo	

LOTTO 3:
- Ufficio non ultimato situato al piano primo in complesso commerciale/direzionale sviluppato su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato. Nell'unità immobiliare sono state installate le strutture delle partizioni in cartongesso ed in alcune murature sono state installate le lastre in cartongesso. Sono presenti porzioni di impianti, che dovranno essere integralmente verificati ed ultimati. Dovrà essere montato ed installato il controsoffitto in cartongesso e le relative predisposizioni impiantistiche a soffitto. Le murature e le partizioni in cartongesso non sono ultimate. Superficie commerciale di 89,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Identificazione catastale:
foglio 10 particella 4474 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/3, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: 1,
- altro terreno composto da quota di 1381091/10000000 area esterna a marciapiede e camminamento.

Identificazione catastale:
foglio 10 particella 4474 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T

BOX B (LOTTO 4)
PREZZO
VALORE DI PERIZIA: Euro 179.000,00
PREZZO BASE: Euro 125.300,00
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 125.300,00
RILANCIO MINIMO: euro 2.000,00
CAUZIONE (infruttifera): pari almeno al 10% del prezzo offerto

BOX B (LOTTO 4)
OGGETTO

in Mandello del Lario, Via Statale 86
LOTTO 4:
- Ufficio non ultimato situato al piano primo in complesso commerciale/direzionale sviluppato su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato. L'accesso all'unità avviene da scala interna di pertinenza che diparte dal piano terra. Si segnala che sull'area di ingresso sita al piano terra vi è il passaggio per accesso ad altre unità immobiliari. L'unità immobiliare si trova nello stato "al rustico".
Non è presente il serramento che conduce alla terrazza, l'apertura è stata momentaneamente chiusa con un pannello in legno predisposto con piccola porta. Non sono stati posati impianti, porte e finiture in generale. E' stata posata la porta in alluminio e vetro per accesso al piano terra.
Superficie commerciale di 294,82 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Identificazione catastale:
foglio 10 particella 272 sub. 723 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/3, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T-1.
- Altro fabbricato composto da deposito
Identificazione catastale:
foglio 10 particella 272 sub. 722 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87-B, piano: T
- Terreno composto da quota pari a 4143273/10000000 di area esterna.
Identificazione catastale:
foglio 10 particella 4471 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: VIA STATALE n. 87, piano: T.
- Autosilo composto da quota pari a 1907/10000 di parcheggio interrato.
Identificazione catastale:
foglio 10 particella 4486 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria D/8, rendita 3.776,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: S1;
foglio 10 particella 4486 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria D/8, rendita 4.620,90 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: S1;

foglio 10 particella 4571 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 108 mq, indirizzo catastale: VIA G. CESARE n. SNC, piano: T-
- Altro terreno, composto da quota pari a 17033479/100000000 di area esterna.
Identificazione catastale:
foglio 10 particella 4476 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria D/8, rendita 18,00 Euro, indirizzo catastale: VIA STATALE n. 87, piano: T
foglio 10 particella 4144 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria D/8, rendita 1.520,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T.
foglio 10 particella 272 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 42 mq, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T,
foglio 1 particella 4575 (catasto terreni), sezione urbana MANDELLO (A), qualità/classe seminativo arborato di classe 1, superficie 1072, reddito agrario 3,05 €, reddito dominicale 4,98 €
foglio 1 particella 4575 (catasto terreni), sezione urbana MANDELLO (A), qualità/classe seminativo arborato di classe 1, superficie 1072, reddito agrario 3,05 €, reddito dominicale 4,98 €.

1. PRECISAZIONI GENERALI

Per una migliore descrizione ed identificazione dei beni posti in vendita, si fa rinvio alla perizia redatta dal Geom. Claudio Paglia con riferimento agli immobili, e alla relazione di stima redatta da Astebook srl con riferimento ai mobili, pubblicate sul sito www.astebook.it , www.pvp.giustizia.it, www.astebookfallcoaste.it .

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni della vendita che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come dettagliatamente descritti nella relazione di stima di Astebook Srl e nella perizia redatta dal Geom. Claudio Paglia, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; il tutto salvo errore e come meglio specificato negli atti di provenienza;
- i beni vengono posti in vendita a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, 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, nella relazione di stima 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, e non può essere impugnata per lesione; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, oneri di qualsiasi genere (inclusi senza limitazione vizi e mancanze di qualità riferibili alla situazione edilizia, urbanistica ambientale degli immobili e alla conformità degli impianti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia e nella relazione di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della liquidazione giudiziale;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei loro impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura di liquidazione giudiziale della produzione ed allegazione

(es. attestato prestazione energetica, conformità impianti);

- parte del Lotto 4 (unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mandello del Lario sez. urb. MAN, foglio 10, mappale 272, subalterno 722, magazzino a piano terra), è oggetto di contratto di comodato a terzi, stipulato in data 03/08/2023 e registrato all'ufficio territoriale di Erba in data 03/08/2023 al n. 000337 serie 3X; il Curatore ha comunicato recesso contrattuale;
- ai sensi dell'art. 46, comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni 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.

- **L'IVA è a carico dell'aggiudicatario, se dovuta.**
- **Tutte le spese, oneri e imposte (imposte ipotecarie, catastali e di registro) inerenti al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione della cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verrà eseguita a spese della procedura.**

2. PERIODO DI DEPOSITO OFFERTE E DI GARA

Il deposito delle offerte potrà avvenire dal 26.11.2026 (giorno di apertura della pubblicazione dell'asta) **al 01.03.2027 entro le ore 16:00.**

La gara avrà inizio **il giorno 03.03.2027,** a seguito della validazione delle offerte ritenute conformi**, dalle ore 9:30 alle ore 12:00.** 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:

a) 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;
b) Selezionare il bene di interesse e, tramite il comando "**INVIA OFFERTA**", dovrà procedere alla compilazione di tutti i campi del modulo di "**REGISTRA OFFERTA**";
c) Procedere al deposito cauzionale infruttifero a mezzo bonifico bancario, di un importo non inferiore al 10% dell'offerta formulata, alle seguenti coordinate:
IBAN IT09K0306951550100000012770
BENEFICIARIO Astebook Srl
CAUSALE: cauzione BOX A / cauzione BOX B
d) Allegare all'offerta la seguente documentazione:
   - copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
   - distinta della cauzione (i.e. contabile di avvenuto bonifico);
   - l'autodichiarazione sottoscritta ai sensi dell'art. 46 DPR 445/2000 (scaricabile dalla pubblicazione dell'asta sul sito www.astebook.it) in sostituzione delle certificazioni rilasciate dalla P.A.;
   - 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. TERMINE e CONTENUTO DELL' OFFERTA E MODALITA' VERSAMENTO CAUZIONE

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire **entro le ore 16:00 (sedici) del giorno 01.03.2027.**
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:

L'offerta di acquisto irrevocabile dovrà contenere:

- l'indicazione del box (BOX A / BOX B) per cui si formula l'offerta;

- **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, esistenza - se del caso - del permesso di soggiorno valido o in fase di rinnovo) e 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 **impresa individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata la copia del certificato camerale dell'impresa 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**, l'indicazione del regime patrimoniale dell'offerente;
  - se il **soggetto offerente è coniugato** in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità valido e copia del 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 indicarlo e dovranno essere osservatele disposizioni di cui al predetto articolo;
  - **se il soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
  - **se il soggetto offerente è un interdetto**, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'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.
- in caso di **offerta per società da nominare, pdf della riserva di nomina**, che l'immobile possa essere intestato a soggetto terzo dall'offerente, opzione valida solo per società finanziarie (Leasing); lo scioglimento della riserva con indicazione del nominativo della società finanziaria dovrà essere comunicato alla procedura concorsuale e alla società commissionaria Astebook entro 60 giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) ai seguenti indirizzi: lg5.2025lecco@pecliquidazionigiudiziali.it; aste@pec.astebook.it. In difetto di comunicazione l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'offerente.
- in caso di **offerta per persona o società (non finanziaria) da nominare**, pdf della riserva di nomina, che l'immobile possa essere intestato a soggetto terzo dall'offerente. In tal caso la presentazione dell'offerta con riserva di nomina deve essere sottoscritta da un procuratore (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 alla procedura concorsuale 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: lg5.2025lecco@pecliquidazionigiudiziali.it; aste@pec.astebook.it. In difetto di comunicazione l'aggiudicazione si consoliderà in capo al procuratore legale;

Si chiede, infine:

- specificazione di un indirizzo PEC/email ordinaria e numero di telefono, dove ricevere il verbale e le altre comunicazioni in caso di aggiudicazione.

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.

Non sarà possibile in alcun modo intestare l'immobile ad un soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta fatta eccezione per le fattispecie di presentazione di offerta con riserva di nomina.

Si evidenzia che l'offerente può depositare per ciascuna gara una sola offerta per ciascun BOX. Dopo il deposito della prima offerta, eventuali successivi depositi per lo stesso BOX 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 avviso di vendita;*
- *non vi è idoneo deposito cauzionale con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita;*
- *se presentata da un offerente che ha già depositato altra offerta per il medesimo BOX.*

5. PRECISAZIONE SUL VERSAMENTO DELLE CAUZIONI

Il conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione deve:

i. risultare intestato al soggetto offerente;
ii. in fase di registrazione deve obbligatoriamente essere indicato come IBAN per la restituzione della cauzione.

In caso di non aggiudicazione quindi il 10 % versato non potrà essere restituito su un conto corrente diverso e non appartenente all'offerente.

6. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Entro e non oltre l'orario di inizio della gara il Curatore e Astebook Srl, in qualità di società commissionaria alla vendita (banditore d'asta), procederanno all'apertura, all'esame delle offerte telematiche pervenute e all'invio di una comunicazione a mezzo mail a tutti gli offerenti al fine di comunicare l'ammissione/esclusione dalla gara d'asta.
La gara tra gli offerenti, le cui offerte saranno ritenute valide, avrà inizio il giorno 03.03.2027 secondo gli orari indicati al punto 2 e con le modalità di seguito indicate.

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.

In ogni caso, la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute e si svolgerà sulla base dell'offerta con il prezzo più elevato e con i rilanci previsti nel presente avviso di vendita.

Ferme le modalità sopra indicate, 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 con i criteri indicati anche sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto (in fase di deposito offerta);
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo a saldo ([1]);
- a parità altresì 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.

7. AGGIUDICAZIONE

7.1 Report esito della gara

[1]) L'indicazione di un termine migliorativo per il versamento del saldo prezzo viene considerato definitivo anche nel caso in cui sopraggiungano successivi rilanci in gara

Terminata la gara, la società commissionaria redige ed invia al Curatore report dell'esito 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'esito.

7.2 Aggiudicazione

Il Curatore, esaminata con esito positivo la documentazione presentata, redigerà il Verbale di aggiudicazione.

Entro 5 giorni, ai sensi dell'art. 216 comma 9 CCII, il Curatore effettuerà il deposito nel fascicolo telematico della procedura delle offerte, unitamente alla prova dell'espletamento della pubblicità prevista per il presente avviso di vendita, del report di gara e del Verbale di aggiudicazione al fine di informare il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, se nominato, dell'avvenuta 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 offerta.

La società commissionaria Astebook dedurrà dalla restituzione della suddetta cauzione € 20,00 per spese di gestione (bolli e spese vive).

7.3 Poteri del Giudice Delegato

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

8. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario nel termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara), ovvero nel minor termine contenuto nell'offerta, a pena di decadenza, dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione oltre IVA se dovuta e quanto versato in c/cauzione).

Detto termine NON è soggetto alla sospensione feriale dal 01 agosto al 31 agosto.
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 che verrà comunicato dal Curatore.

L'aggiudicatario nel medesimo termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare i diritti d'asta pari al 5% (oltre IVA al 22%) calcolati sul valore di aggiudicazione dei beni immobili (Lotti 1, 2, 3, 4) e al 15% (oltre IVA al 22%) calcolati sul valore di aggiudicazione dei beni mobili (Lotto 2bis), con un minimo garantito di diritti d'asta pari ad € 500,00 (oltre iva al 22%). Astebook srl provvederà ad inviare all'aggiudicatario, successivamente alla chiusura della gara d'asta, Nota Pro Forma per i diritti d'asta maturati e solo ad avvenuto pagamento verrà emessa e trasmessa la relativa fattura. 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).

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.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine suindicato di 90 giorni, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa e l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con successiva aggiudicazione.

9. 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 notarile di trasferimento.

Il trasferimento del bene a favore dell'aggiudicatario avverrà attraverso atto notarile di trasferimento da stipularsi presso Notaio scelto e indicato dal Curatore.

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.

L'aggiudicatario si intenderà immesso nel possesso dei beni al momento della stipulazione dell'atto di trasferimento; da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai 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 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.

10. AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sugli immobili sarà ordinata dal Giudice ex art. 217 co. 2 CCII "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

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 degli immobili e della relazione di stima dei mobili, nonché dei relativi allegati.

Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento prima dell'avvenuto saldo prezzo. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

11. 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.

12. 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 a 90 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, ai sensi dell'art. 216 co. 2 CCII.
Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

13. 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. fornisce presso la propria sede in Barzanò (LC), Via L. Da Vinci n. 48, anche 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

Le richieste di sopralluogo e di documentazione relativa all'immobile dovranno essere formulate ad Astebook inderogabilmente entro 7 giorni prima della scadenza del termine di partecipazione.

***

.Ai sensi dell'art. 13-14 del Regolamento UE 2016/679, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso di vendita si informa che:
- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente offerente per partecipare alla gara;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere e fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: gli organi della Procedura e i concorrenti offerenti che partecipano alle sedute di gara;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui agli articoli da 15 a 22 del Regolamento UE 2016/679;
- il soggetto attivo della raccolta dei dati è la Procedura.

Lecco, 25.11.2026

Il Curatore
Avv. Isa Corti