TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 21/2025
EMMEDOMUS SRL
Giudice Delegato: Dott. Dario Colasanti
Curatore : Dott. Marco Ghisleni

AVVISO DI VENDITA
ex art. 216 CCII
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
2° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Marco Ghisleni con studio in Lecco, via Azzone Visconti 56, nominato Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 21/2025

- vista l'approvazione del Programma di Liquidazione degli immobili di pertinenza della procedura in epigrafe emessa dal Giudice Delegato in data 15/12/2025 ;

REGOLA

la vendita degli immobili di pertinenza della procedura in epigrafe e come meglio oltre descritti, nei lotti e con i prezzi base di seguito indicati, con le seguenti modalità e condizioni:

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO 2
Localizzazione
Nel Comune di SULBIATE, Via Cappelletta 32. I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Vimercate, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Descrizione
Appartamento della superficie commerciale di 77,66 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Appartamento n. 1 del fabbricato condominiale, al piano terreno, con accesso indipendente direttamente dall'esterno, dotato di ampia area pertinenziale. L'ingresso, attraverso un vialetto pedonale ed il porticato esclusivo, avviene direttamente nel soggiorno, con angolo cottura. Un disimpegno conduce alle due camere da letto ed al bagno. L'appartamento è completo di pavimenti, porte interne, serramenti, impianto elettrico

(da completare), impianto idrosanitario, sanitari (il bagno è completo) e impianto di riscaldamento a pavimento, privo di tinteggiature, terminali di climatizzazione e generatore (pompa di calore). L'area esterna è parzialmente lastricata con autobloccanti di gradevole aspetto; la porzione a prato richiede manutenzione.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno appartamento n. 1, ha un'altezza interna di 270 cm.

Box singolo n. 3 della superficie commerciale di 20,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Accessibile attraverso rampa in moderata pendenza e cancello carraio ad apertura automatica; la basculante è di adeguate dimensioni e ad apertura manuale. Il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni. Le opere murarie sono carenti di alcune piccole finiture e sono presenti i terminali per il collegamento degli impianti dell'appartamento, i cui terminali sono assenti.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno box n. 4, ha un'altezza interna di 235 cm.

Identificazione catastale
Appartamento: foglio 14 particella 171 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 423,49 Euro, indirizzo catastale: Via alla Cappelletta snc, piano: T, superficie catastale mq. 76, escluse le aree scoperte mq. 65.

Box: foglio 14 particella 171 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta 32, piano: S1, superficie catastale mq. 20.

Si precisa che:
- l'appartamento risulta LIBERO:
- il box risulta OCCUPATO da alcuni oggetto di proprietà dell'Amm.re della società in liquidazione che lo stesso si è impegnato a rimuovere;
- il tutto è meglio descritto nella relazione di stima del CTU Arch. Marco Milani, pubblicata sui portali in séguito indicati, il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato;
- se gli immobili risultano gravati da formalità pregiudizievoli, sarà ordinata la cancellazione a spese della procedura successivamente al pagamento integrale del prezzo e alla vendita;
- le dotazioni impiantistiche a servizio dell'appartamento e ubicate nel box sono di proprietà di terzi e verranno rimosse prima della vendita.
- sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese relative allo smaltimento di eventuali oggetti/rifiuti presenti all'interno dell'appartamento e/o del box.

VALORE PERIZIA: euro 163.989,00
PREZZO BASE: euro 163.989,00
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 139.391,00 (pari al prezzo base ridotto del 15%)
RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00
CAUZIONE (infruttifera): pari almeno al 10% del prezzo offerto
IBAN IT08 C056 9651 5900 0001 2070 X57
Intestatario: Astebook S.r.l.
Causale: "LIQ. GIUD. 21/2025 cauzione L.2"

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito.

LOTTO 3

Localizzazione

Nel Comune di SULBIATE, Via Cappelletta 32, i beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Vimercate, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Descrizione

Appartamento della superficie commerciale di 131,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà .

Appartamento n. 4 del fabbricato condominiale, al piano primo, con accesso privato al piano terreno, attraverso scala esclusiva che conduce all'ampia loggia coperta al piano, da cui si accede all'ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno che conduce ad una camera, un bagno e camera padronale con bagno en suite. I plafoni sono costituiti da tetto in legno a vista (con finitura sbiancata) di abbondante altezza; l'unità immobiliare è completa di serramenti, impianto elettrico (da completare), impianto idrosanitario, e impianto di riscaldamento a pavimento, privo di pavimenti, sanitari, porte interne, tinteggiature, terminali di climatizzazione e generatore (pompa di calore).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno appartamento n. 4, ha un'altezza interna di 275-365 cm.

Box singolo n. 4 della superficie commerciale di 20,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà, accessibile attraverso rampa in moderata pendenza e cancello carraio ad apertura automatica; la basculante è di adeguate dimensioni e ad apertura manuale. Il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni. Le opere murarie sono carenti di alcune piccole finiture e sono presenti i terminali per il collegamento degli impianti dell'appartamento, i cui terminali sono assenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno box n. 3, ha un'altezza interna di 235 cm.

Identificazione catastale

Appartamento: foglio 14 particella 171 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 582,31 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta, piano: T-1, superficie catastale mq. 115; escluse aree scoperte mq. 105.

Box: foglio 14 particella 171 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta 32, piano: S1, superficie catastale mq. 20.

Si precisa che:

- l'appartamento risulta LIBERO;

- il box risulta OCCUPATO da alcuni oggetto di proprietà dell'Amm.re della società in liquidazione che lo stesso si è impegnato a rimuovere;
- il tutto è meglio descritto nella relazione di stima del CTU Arch. Marco Milani, pubblicata sui portali in séguito indicati, il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato;
- se gli immobili risultano gravati da formalità pregiudizievoli, sarà ordinata la cancellazione a spese della procedura successivamente al pagamento integrale del prezzo e alla vendita;
- sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese relative allo smaltimento di eventuali oggetti/rifiuti presenti all'interno dell'appartamento e/o del box.

VALORE PERIZIA: euro 266.475,00
PREZZO BASE: euro 266.475,00
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 226.504,00 (pari al prezzo base ridotto del 15%)
RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00
CAUZIONE (infruttifera): pari almeno al 10% del prezzo offerto
IBAN IT08 C056 9651 5900 0001 2070 X57
Intestatario: Astebook S.r.l.
Causale: "LIQ. GIUD. 21/2025 cauzione L.3"

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito.

LOTTO 4

Localizzazione

Nel Comune di SULBIATE, Via Cappelletta 32, il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Vimercate, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Descrizione

Ampio box singolo n. 1 della superficie commerciale di 29,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà accessibile attraverso rampa in moderata pendenza e cancello carraio ad apertura automatica; la basculante è di adeguate dimensioni e ad apertura manuale. Il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni. Le opere murarie sono complete.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno box n. 1, ha un'altezza interna di 235.

Identificazione catastale

Foglio 14 particella 171 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta snc, piano: S1, Superficie catastale mq. 31.

Si precisa che:

- il box risulta OCCUPATO da alcuni oggetto di proprietà dell'Amm.re della società in liquidazione che lo stesso si è impegnato a rimuovere;

- il tutto è meglio descritto nella relazione di stima del CTU Arch. Marco Milani, pubblicata sui portali in séguito indicati, il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato;
- se gli immobili risultano gravati da formalità pregiudizievoli, sarà ordinata la cancellazione a spese della procedura successivamente al pagamento integrale del prezzo e alla vendita;
- sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese relative allo smaltimento di eventuali oggetti/rifiuti presenti all'interno del box.

VALORE PERIZIA: euro 24.510,00
PREZZO BASE: euro 24.510,00
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 20.834,00 (pari al prezzo base ridotto del 15%)
RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00
CAUZIONE (infruttifera): pari almeno al 10% del prezzo offerto
IBAN IT08 C056 9651 5900 0001 2070 X57
Intestatario: Astebook S.r.l.
Causale: "LIQ. GIUD. 21/2025 cauzione L.4"

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito.

LOTTO 5

Localizzazione

Nel Comune di SULBIATE, Via Cappelletta 32, il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Vimercate, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Descrizione

Box singolo n. 2 della superficie commerciale di 20,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà, accessibile attraverso rampa in moderata pendenza e cancello carraio ad apertura automatica; la basculante è di adeguate dimensioni e ad apertura manuale. Il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni. Le opere murarie sono complete.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno box n. 2, ha un'altezza interna di 235 cm.

Identificazione catastale

Foglio 14 particella 171 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta snc, piano: S1, Superficie catastale mq. 22.

Si precisa che:

- il box risulta OCCUPATO da alcuni oggetto di proprietà dell'Amm.re della società in liquidazione che lo stesso si è impegnato a rimuovere;
- il tutto è meglio descritto nella relazione di stima del CTU Arch. Marco Milani, pubblicata sui portali in séguito indicati, il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato;
- se gli immobili risultano gravati da formalità pregiudizievoli, sarà ordinata la cancellazione a spese dellaprocedura successivamente al pagamento integrale del prezzo e alla vendita;
- sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese relative allo smaltimento di eventuali oggetti/rifiuti presenti all'interno del box.

VALORE PERIZIA: euro 16.815,00
PREZZO BASE: euro 16.815,00
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 14.293,00 (pari al prezzo base ridotto del 15%)
RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00
CAUZIONE (infruttifera): pari almeno al 10% del prezzo offerto
IBAN IT08 C056 9651 5900 0001 2070 X57
Intestatario: Astebook S.r.l.
Causale: "LIQ. GIUD. 21/2025 cauzione L.5"

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito.

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

- **Sono altresì a carico dell'aggiudicatario i DIRITTI D'ASTA sul valore di aggiudicazione - in misura percentuale corrispondente al 3% (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]).**

2. TERMINE DI DEPOSITO OFFERTE E DATA DELLA GARA

Il deposito delle offerte potrà avvenire dal 02 APRILE 2026 (giorno di apertura della pubblicazione dell'asta) **al 03 GIUGNO 2026 entro le ore 16:00.**
La gara avrà inizio **il giorno 05 GIUGNO 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:

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, secondo le modalità indicate dal presente Avviso di vendita.
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. 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 03 GIUGNO 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)**:

([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.

- 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 osservatele 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), 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: lg21.2025lecco@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: lg21.2025lecco@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 05 GIUGNO 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 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 prezzo, 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.

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 i diritti d'asta pari al 3% (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%).

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 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 60 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 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, 01 Aprile 2026

Il Curatore
Dott. Marco Ghisleni