TRIBUNALE DI LECCO

Liquidazione giudiziale: ELKAR S.R.L. n. 33/2024

Giudice Delegato: Dott. Dario Colasanti

Curatori: Dott.ssa Barbara Lo Bue e Avv. Marco Riva

* * * * * * * *

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

***ex* art. 216 CC.II.**

MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

* * * * * * * *

I sottoscritti Dott.ssa Barbara Lo Bue e Avv. Marco Riva, Curatori della Liquidazione giudiziale in epigrafe,

PREMESSO CHE

- con sentenza n. 59/2024 pubblicata in data 05.12.2024 il Tribunale di Lecco ha dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della società ELKAR S.r.l.;
- con decreto in data 24.04.2026 il Giudice Delegato ha autorizzato la messa in vendita degli immobili di cui *infra*, mediante procedura competitiva *ex* art. 216 CC.II., nella forma sincrona telematica,

AVVISANO

che il giorno **13 GENNAIO 2027 alle ore 10:00**, si farà luogo alla vendita degli immobili sotto descritti, mediante procedura competitiva telematica sincrona *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

Lotto Unico

Complesso immobiliare sito in Comune di Valmadrera (LC), Via Leonardo Vassena n. 7, con area esterna di pertinenza e porzione di parcheggio esterno, aperto e utilizzato da diverse altre attività della zona, così composto:

A. Capannone industriale a uso produttivo, con area esterna di pertinenza e porzione di parcheggio esterno, aperto e utilizzato da diverse altre attività della zona, così identificato catastalmente:
   - C.F., fg. 16, mapp. 3000, sub. 702, cat. D/7, rendita Euro 20.061,00;

- C.F., fg. 16, mapp. 5514, sub. 6 - 10, cat. D/1, rendita Euro 3.833,45;
- C.T., fg. 9, mapp. 932, qualità PRATO, classe 2, superficie are 04.50, R.D. Euro 2,21, R.A. Euro 1,63.

Il compendio immobiliare è costituito da diversi corpi produttivi e magazzini, edificati a partire dagli anni 1987/1989: capannone di due campate con altezza sottotrave di 5,40 metri e un corpo verso la strada su due piani, di cui il piano strada destinato a uffici e il piano seminterrato destinato a servizi e depositi, oltre a locali accessori; porzione al piano terra di altro capannone di due piani, confinante con il piazzale in lato nord-est.

Il capannone principale è stato ampliato negli anni 1998/2000 sul lato nord-ovest, con una campata su due piani per la parte produzione e deposito, una "torre" fronte strada con nuovo ingresso agli uffici, nuovi spazi seminterrati e un appartamento sopra gli uffici.

Una piccola porzione (103 mq.) del piano uffici originario, autonoma rispetto alla restante porzione di uffici e con ingresso separato, è locata a terzi; sulla base di accordi intercorsi tra la Procedura e la conduttrice, la stessa si è obbligata a rilasciare i locali occupati entro il 31.12.2027, nell'ambito di una definizione complessiva che prevede anche l'esclusione di qualsivoglia obbligazione del locatore, relativamente alle utenze della porzione locata (in precedenza a carico del locatore), a fronte della rinuncia al canone fino al 31.12.2027.

Nell'area di pertinenza dell'immobile sono presenti due serbatoi interrati, in passato utilizzati per lo stoccaggio di metacrilato.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n 103 pratica n 8/1987 del 02/07/1987 per *costruzione di un capannone in via privata Vassena*

  Inizio Lavori 01/09/1987 – Fine Lavori 10/06/1989 – Richiesta agibilità a 04/08/1989
- Concessione Edilizia n 58 pratica n 44/1989 del 20/04/1989 per *variante al progetto per la costruzione di un capannone in via privata Vassena n 7*
- Concessione Edilizia n 130 pratica n 77/1992 del 26/08/1992 per *progetto volume tecnico provvisorio per impianto di polimerizzazione*
- Concessione Edilizia n E/098/98 del 25/10/2000 per *progetto ampliamento e opere interne al capannone industriale in via Vassena 7* Inizio Lavori 15/04/1999 – Fine Lavori 02/02/2001
- Concessione Edilizia n E/177/2000 del 25/10/2000 per *variante alla pratica edilizia E/098/98 per modifiche interne ed esterne al fabbricato in costruzione in via Vassena 7*

- Concessione Edilizia n E/231/2002 del 09/12/2002 per *costruzione capannone*
  Inizio Lavori 16/12/2002 – Fine Lavori 28/04/2004 – Agibilità 23/08/2004
  Progetto per il capannone di cui al corpo E (mapp 7666/701) con la realizzazione del collegamento con il corpo A (mapp 3000/702)
- Permesso di Costruire n E/097/2003 del 01/09/2003 per *variante alla concessione edilizia n. E/231/02 del 09/12/2002 per la realizzazione di un edificio industriale*
- Permesso di Costruire n E/015/2004 del 09/02/2004 per *variante n 2 al permesso di costruire n. E/097/03 per la realizzazione di un edificio industriale*
- Permesso di Costruire n E/229/2004 del 20/09/2004 per *demolizione di un ballatoio e opere annesse* Inizio Lavori 04/10/2004 – Fine Lavori 07/10/2004
- Concessione Edilizia n 90 pratica n 37/1991 del 13/05/1991 per *costruzione di n 2 capannoni industriali* Inizio Lavori 14/05/1991 – Fine Lavori 16/12/1992 – Agibilità dal 22/02/1995
- Concessione Edilizia n 205 pratica n 170/1991 del 26/11/1991 per *variante in corso d'opera alla pratica edilizia n 37/91 di costruzione di n 2 capannoni industriali*
- Concessione Edilizia n 176 pratica n 203/1991 del 16/10/1991 per *variante in corso d'opera per recinzione fabbricato ad uso industriale alla C.E. 37/90 e 170/91*
- Concessione Edilizia n 202 pratica n 185/1992 del 15/12/1992 per *variante in corso d'opera per la costruzione di n 2 capannoni industriali*.

Conformità edilizia

Sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e i provvedimenti concessori; oltre a qualche lieve spostamento dei divisori, le difformità rilevanti riguardano la realizzazione di una tettoia non autorizzata a ridosso della centrale termica a servizio del Lotto Unico, di un piano soppalcato nel capannone di cui al mapp. 5514/6-10 e di un locale contenente le pompe dell'impianto antincendio. Inoltre non sono presenti la scala e la passerella esterna sulla copertura di collegamento alla torre dell'autoclave con il deposito al piano primo.

Le difformità risultano sanabili, con costi indicativamente ammontanti a € 5.500,00, di cui € 4.500,00 per la relativa pratica ed € 1.000,00 per sanzione amministrativa.

Conformità catastale

Il soppalco nel capannone di cui al mapp. 5514/6-10 non è rappresentato.

Costi di regolarizzazione presumibili € 1.000,00.

Trascrizioni, vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

- Costituzione di servitù di passo pedonale e carraio, stipulato il 29/06/1992 a firma notaio Teodoro Berera ai nn 115063 di repertorio, trascritta a il 07/07/1992 a Lecco ai nn 7257/5327, a favore/contro di ELKAR srl e GEOM VINCENZO SPOTO e C sas, derivante da costituzione di servitù (formalità riferita al mapp. 932).
- Asservimento volumetrico, stipulato il 29/07-12/10/1987 a firma notaio Manetto Martino Fabroni ai nn. 24639/2
- 96 di repertorio, trascritto il 27/10/1987 a Lecco ai nn 9329/6380, a favore di COMUNE DI VALMADRERA, contro ELKAR srl, derivante da atto unilaterale di obbligo edilizio (formalità riferita ai mapp. 3000 e 932).
- Asservimento volumetrico, stipulato il 14/01/1999 a firma notaio Manetto Martino Fabroni ai nn. 44017/10515 di repertorio, trascritto il 01/02/1999 a Lecco ai nn 1161/892, a favore di COMUNE DI VALMADRERA, contro ELKAR srl, derivante da atto unilaterale di obbligo edilizio (formalità riferita ai mapp. 3000 e 932).
- Asservimento volumetrico, stipulato il 29/11/2002 a firma notaio Alberto Barone ai nn 53394/5913 di repertorio, trascritto il 27/12/2002 a Lecco ai nn 20844/14809, a favore di COMUNE DI VALMADRERA, contro BPB LEASING spa e ELKAR srl, derivante da atto unilaterale di obbligo edilizio (formalità riferita ai mapp. 3000 e 932).
- Asservimento volumetrico, stipulato il 07/11/2003 a firma notaio Ettore De Marzio ai nn 1534/654 di repertorio, trascritto il 24/11/2003 a Lecco ai nn 18305/12085, a favore di COMUNE DI VALMADRERA, contro BPB LEASING spa e ELKAR srl, derivante da atto unilaterale di obbligo edilizio (formalità riferita ai mapp. 3000 e 932).

B. Capannone industriale a uso produttivo, con area esterna di pertinenza e cabina per la trasformazione dell'energia elettrica, così identificato catastalmente:

- C.F., fg. 16, mapp. 7666, sub. 701, cat. D/7, rendita Euro 25.620,00 (indirizzo catastale: Via Leonardo Vassena);
- C.F., fg. 16, mapp. 7666, sub. 702, cat. D/1, rendita Euro 180,00 (indirizzo catastale: Via Leonardo Vassena);
- C.T., fg. 9, mapp. 7666, qualità/classe Ente Urbano, superficie 2710 mq;

- C.F., fg. 16, mapp. 912, sub. 701, rendita Euro 102,00 (indirizzo catastale: Via Leonardo Vassena).

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 2002/2004 ed è costituito prevalentemente da due ambienti principali destinati, rispettivamente, a officina (piano terra; altezza interna 620 cm) e magazzino (secondo piano; altezza interna 400 cm).

L'edificio è completato da diversi spazi accessori (spogliatoi e bagni al piano terra, due locali a uso magazzino al primo piano, vani tecnici e una centrale termica allestita all'interno di un corpo staccato).

Pratiche edilizie

- Concessione edilizia n. E/231/2002, intestata a ELKAR S.R.L. - BPB LEASING S.P.A., per lavori di "realizzazione capannone", rilasciata il 09/12/2002.
- Certificato di Agibilità rilasciato il 23/08/2004, riferito alle pratiche edilizie E/231/2002, E/242/2002, E/097/2003, E/015/2004.
- Concessione edilizia n. E/242/2002, intestata a ELKAR S.R.L., per "esecuzione lavori di consolidamento terreno sottostante alle fondazioni inerenti la costruzione nuovo capannone industriale", rilasciata il 18/11/2002.
- Permesso di costruire n. E/097/2003, intestato a BPB LEASING S.P.A. - ELKAR S.R.L., per lavori di "variante alla concessione edilizia n. E/231/02 del 09/12/2002 per la realizzazione di un edificio industriale", domanda presentata il 16/04/2003 con il n. 7654 di protocollo, permesso rilasciato il 01/09/2003.
- Permesso di costruire n. E/015/2004, intestato a BPB LEASING S.P.A. - ELKAR S.R.L., per lavori di "variante n. 2 al permesso di costruire n. E/097/03", domanda presentata il 20/01/2004 con il n. 1097 di protocollo, permesso rilasciato il 09/02/2004.
- Permesso di costruire n. E/035/2004, intestato a BPB LEASING S.P.A. - ELKAR S.R.L., per lavori di "realizzazione cabina ENEL", domanda presentata il 12/02/2004 con il n. 2733 di protocollo, permesso rilasciato il 01/03/2004.
- Permesso di costruire n. E/229/2004, intestato a BPU LEASING S.P.A. - ELKAR S.R.L., per lavori di "demolizione di un ballatoio e opere annesse", domanda presentata il 03/08/2004 con il n. 14081 di protocollo, permesso rilasciato il 20/09/2004.
- Permesso di costruire n. E/300/2004, intestato a BPU LEASING S.P.A. - ELKAR S.R.L., per lavori di "spostamento della cabina Enel", domanda presentata il 24/11/2004 con il n. 20898 di protocollo, permesso rilasciato il 07/12/2004.

Conformità edilizia

Il perito ha rilevato le seguenti difformità:

"*Esternamente:*

- diversa distribuzione degli spazi a verde dell'area pertinenziale al fabbricato rispetto alla planimetria autorizzata, da cui ne consegue una variazione inerente il valore complessivo della Superficie Scoperta Drenante e il numero reale di parcheggi disponibili all'interno dell'area in proprietà;

- differenze riguardanti le luci architettoniche di vari serramenti esterni, tra cui le finestre della zona spogliatoi e bagni, la vetrata con partenza da terra del vano scala principale e il portone di accesso alla centrale termica;

- presenza di un vano parzialmente interrato (superficie utile pari a circa 10 mq, altezza interna pari a circa 255 cm) allestito in qualità di centrale antincendio e non rappresentato graficamente negli elaborati di progetto;

- il corpo accessorio staccato dal capannone principale e adibito a centrale termica, risulterebbe lievemente più alto (circa 30 cm) rispetto al prospetto autorizzato, ma con altezza utile interna conforme al titolo edilizio (500 cm); confrontando però tra loro i prospetti e la sezione autorizzata (P.d.C. n. E/015/2004, Tavole 12-13-14) è possibile notare una discordanza tra le rappresentazioni grafiche inerente la quotazione e traslazione altimetrica dell'intero corpo accessorio, dando quindi luogo a incertezze interpretative riguardanti l'altezza fuori terra dello stesso;

- sempre relativamente al corpo accessorio di cui sopra, il cordolo perimetrale di copertura non risulta fisicamente collegato alla facciata del capannone, in difformità rispetto a quanto invece desumibile dal prospetto autorizzato.

Internamente:

- il corpo accessorio appena descritto risulta progettualmente destinato a magazzino, ma realmente adibito a centrale termica;

- presenza di soppalco metallico al primo piano non rappresentato graficamente negli elaborati di progetto e utilizzato in qualità di normale prosecuzione e ampliamento del vano tecnico regolarmente autorizzato;

- lievi variazioni inerenti la disposizione dei tavolati divisori, interni alla zona spogliatoi e bagni;

- lievi differenze inerenti l'altezza utile interna dell'officina e del magazzino al secondo piano, non influenti sull'altezza complessiva dell'edificio;

- all'interno dell'officina, presenza di murature composte da blocchi prefabbricati in calcestruzzo e soprastante solaio di chiusura, realizzate per il confinamento e la suddivisione dei forni asserviti all'attività produttiva ma non rappresentate graficamente negli elaborati di progetto;

- sempre all'interno dell'officina, presenza di uno spazio confinato realizzato nel sottosuolo del

capannone (volume interrato pari a circa 300 mc), utilizzato per il contenimento di otto vasche

metalliche ma non rappresentato graficamente negli elaborati di progetto".

Secondo la perizia l'immobile risulta presumibilmente regolarizzabile previo rilascio di *Accertamento di Compatibilità Paesaggistica* relativamente alle difformità esterne.

Le spese per la regolarizzazione sono state stimate come segue:

- *"spese professionali per la redazione della pratica paesaggistica e della pratica edilizia (importo indicativo): €.4.000,00*";
- *"ipotesi di sanzione pecuniaria e diritti di segreteria (importo indicativo): €.1.088,00".*

Conformità catastale

Il perito ha rilevato quanto segue:

"*Confrontando lo stato di fatto del capannone e la rispettiva planimetria catastale, si rilevano in parte le stesse difformità interne già descritte al precedente al paragrafo, con riferimento particolare ai tavolati della zona spogliatoi e bagni, alle murature di suddivisione dei forni e al volume interrato di contenimento delle vasche metalliche.*

Inoltre, risulta ancora rappresentato il ballatoio al primo piano di collegamento tra il capannone oggetto di pignoramento e l'adiacente fabbricato insistente sulla particella 3000, ballatoio la cui demolizione è stata autorizzata tramite P.d.C. n. E/229/2004.

Ad avvenuta regolarizzazione paesaggistica ed edilizia del fabbricato, si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale in modo da allineare la rappresentazione grafica allo stato autorizzato e contestualmente integrare il numero civico, tuttora assente in banca dati".

Le spese per la regolarizzazione sono state stimate in € 400,00.

Conformità urbanistica

Nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto

Nessuna difformità.

Trascrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario

- Atto di costituzione di servitù, stipulato il 26-27/01/2005 a firma di notaio Alberto Cuocolo ai nn. 73088-73095/11686 di repertorio, registrato il 08/02/2005 a Lecco al n. 928, trascritto il 09/02/2005 a Lecco ai nn. 2285/1496, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A., per il collocamento, il mantenimento e l'esercizio delle apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia elettrica.
- Atto di vincolo per la densità edilizia, stipulato il 07/11/2003 a firma di notaio Ettore De Marzio ai nn. 1534/654 di repertorio, trascritto il 24/11/2003 a Lecco ai nn. 18305/12085, a favore del COMUNE DI VALMADRERA, contro BPB LEASING S.P.A. e ELKAR S.R.L.
- Atto di vincolo per la densità edilizia, stipulato il 29/11/2002 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 53394/5913 di repertorio, trascritto il 27/12/2002 a Lecco ai nn. 20844/14809, a favore del COMUNE DI VALMADRERA, contro BPB LEASING S.P.A. e ELKAR S.R.L..

Il tutto come meglio descritto:

- **quanto ai mapp. 7666/701 (C.F.) e 7666/702 (C.F.), nella relazione peritale a firma Ing. Massimo Spreafico in data 17.03.2025;**
- **quanto ai mapp. 912/701 (C.F.), 3000/702 (C.F.), 5514/6 (C.F.), 5514/10 (C.F.), 932 (C.T.), nella relazione a firma Arch. Barbara Dell'Oro in data 14.04.2025.**

pubblicate unitamente al presente avviso, il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato.

Si precisa che:

- il Lotto Unico comprende: n. 2 carriponte monotrave marca PRIM, matricola n. 03371 (anno 1992) e 02219 (anno 1988); n. 1 carroponte monotrave marca Sollevamenti Srl, matricola n. 1142, anno 1998; n. 1 carroponte monotrave marca Amato e Guzzi, matricola n. 1021, anno 1999; n. 1 carroponte bitrave marca Europrogetti Impianti, matricola n. 300, anno 2003; e n. 1 carroponte con piattaforma marca Demag (beni valutati complessivamente € 17.000,00);

- allo stato, all'interno dei locali sono presenti impianti produttivi, materie prime e giacenze varie che non fanno parte della vendita; al riguardo, si richiama quanto previsto nel paragrafo 7.;

Valore da perizia: € 2.786.622,00 (al netto dei presunti costi di regolarizzazione urbanistica e catastale e comprensivo del valore dei carriponte)

Prezzo base: € 2.089.970,00 (pari al valore di perizia ridotto del 25%)

Offerta minima ammissibile: € 1.671.980,00 (pari al prezzo base ridotto del 20%)

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto**.**

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00

I diritti d'asta dovuti alla società commissionaria Astebook Srl sono a carico dell'aggiudicatario nella misura percentuale del 4% (oltre IVA e con un minimo garantito pari a € 500,00 oltre IVA) del prezzo di aggiudicazione.

* * * * * * * *

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1. <u>Modalità di partecipazione alla procedura competitiva</u>

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il Lotto Unico, come meglio sopra individuato, **a un prezzo non inferiore all'Offerta minima ammissibile**.

La procedura competitiva si svolgerà nella **modalità sincrona telematica.**

Per partecipare alla procedura competitiva, l'utente-offerente dovrà:

a) registrarsi sul portale <u>www.astebook.it</u>: 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"**.

2. <u>Termine di deposito dell'offerta e della cauzione – Data della gara</u>

Il deposito delle offerte potrà avvenire dalle ore 09:00 del 12 NOVEMBRE 2026 (giorno di apertura della pubblicazione dell'asta) **alle ore 16:00 del 11 GENNAIO 2027.**

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 seguente conto

corrente:

IBAN IT09K0306951550100000012770 **Intestatario: Astebook S.r.l.** **Causale: "LIQ. GIUD. 33/2024 cauzione"** 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 e così entro le ore 16 del giorno 11.01.2027.

La gara tra gli offerenti avrà luogo **il giorno 13 GENNAIO 2027 alle ore 10:00,** a seguito della validazione delle offerte ritenute conformi**.**

L'offerta è irrevocabile per 180 giorni dalla data della gara.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

3. <u>Specificazioni dell'offerta</u>

L'offerta di acquisto irrevocabile dovrà contenere:

- **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 ovvero equivalente estero, 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 una visura camerale ordinaria, o equivalente estero, di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita;
  - se **l'offerente è coniugato, unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016, ovvero stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge**, l'indicazione del regime patrimoniale;
  - 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 – o equivalente

estero - del coniuge; nel caso in cui il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 cc., 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 – o equivalente estero - 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 e il codice fiscale – o equivalente estero - 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 Unione 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 una società o persona giuridica**:
  - l'indicazione di ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese, o equivalenti esteri, recapito telefonico e indirizzo e-mail, possibilmente PEC;
  - l'indicazione delle generalità complete (nome, cognome, data di nascita, codice fiscale o equivalente estero) del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
  - una visura camerale ordinaria, o equivalente estero, 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;
- **per tutti gli offerenti:**
  - la sottoscrizione dell'offerente;

- l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all’Offerta minima ammissibile;
- copia del documento d’identità valido e copia del codice fiscale – o equivalente estero - del soggetto che ha sottoscritto l’offerta;
- distinta della cauzione (i.e. contabile di avvenuto bonifico);
- avviso di vendita sottoscritto nell’ultima pagina a titolo di dichiarazione e accettazione espressa del presente regolamento e delle relative condizioni di vendita.

E’ possibile presentare offerte per persona da nominare ai sensi degli artt. 1401 e ss. cc.; in tal caso, la dichiarazione di nomina dovrà essere resa al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo, mediante comunicazione al seguente indirizzo: lg33.2024lecco@pecliquidazionigiudiziali.it. In difetto, l’offerta si stabilizzerà in capo al presentatore dell’offerta.

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte che indicano un prezzo non inferiore all’Offerta minima ammissibile e 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.

4. Modalità 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 e 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 luogo il giorno 13 GENNAIO 2027 alle ore 10:00.

La partecipazione degli offerenti all’asta potrà avvenire 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 e 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 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 migliorativa viene formulata nei 3 (tre) minuti precedenti l'orario di chiusura dell'asta, il tempo utile per effettuare un'altra offerta verrà esteso di ulteriori 3 (tre) minuti dall'ultima offerta ricevuta; così a oltranza, per ogni offerta migliorativa pervenuta entro i 3 (tre) minuti di *extra time;* l'asta sarà dichiarata chiusa decorsi 3 (tre) minuti senza che nessuna offerta supplementare sia stata registrata dopo l'ultima offerta migliorativa ricevuta.

In esito a tutto quanto sopra:

- se il prezzo di aggiudicazione sarà pari o superiore al Prezzo base, i Curatori procederanno senz'altro all'aggiudicazione;
- se il prezzo di aggiudicazione sarà inferiore al Prezzo base, ma pari o superiore all'Offerta minima ammissibile, i Curatori procederanno successivamente all'aggiudicazione in caso di parere favorevole del Comitato dei creditori ovvero, in assenza dello stesso, del G.D., dandone comunicazione all'offerente.

5. Aggiudicazione

5.1 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 il soggetto specializzato Astebook Srl redigerà e invierà alla Curatela apposito report dell'esito dell'asta; la Curatela comunicherà all'aggiudicatario, l'aggiudicazione, se del caso a seguito del parere favorevole di cui al punto 4.

Entro 7 (sette) giorni lavorativi dall'aggiudicazione il soggetto specializzato Astebook Srl provvederà a restituire la cauzione agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente indicato in fase di registrazione, trattenendo € 20,00 per spese di gestione (bolli e spese vive).

5.2 Aggiudicazione

La Curatela, esaminata con esito positivo la documentazione presentata, depositerà la documentazione relativa alla procedura di vendita nel fascicolo informatico della Procedura, ai sensi dell'art. 216, co. 9 CC.II..

5.3 Riserva di sospensione della vendita

In ogni caso al Giudice Delegato spettano i poteri di cui all'art. 217 CC.II..

6. <u>Modalità di versamento del saldo prezzo</u>

L'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, a pena di decadenza, dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, che sarà imputata in acconto prezzo (prezzo di aggiudicazione, oltre IVA se dovuta, dedotta la cauzione).

Detto termine <u>non</u> è soggetto alla sospensione feriale dal 1° agosto al 31 agosto.

Il pagamento rateale <u>non</u> è ammesso.

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 dalla Curatela successivamente all'aggiudicazione.

Il pagamento tramite bonifico sarà ritenuto tempestivo solo se risulterà accreditato entro il termine previsto dal presente avviso.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine sopra indicato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e perderà la cauzione, a titolo di multa; inoltre l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, della differenza tra il prezzo offerto e il prezzo ricavato in esito a successive vendite, unito alla cauzione confiscata.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura della gara, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento dei diritti d'asta in favore del soggetto specializzato Astebook Srl nella misura

del 4% (oltre IVA al 22%) sul prezzo di aggiudicazione con un minimo garantito di diritti d'asta pari ad € 500,00 (oltre IVA al 22%); il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul c/c indicato nella relativa nota pro forma.

7. <u>Atto di trasferimento</u>

Il trasferimento del Lotto Unico a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante **atto pubblico notarile avanti il Notaio Luca Donegana di Lecco entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento del saldo prezzo; le spese e le tasse 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, salva eventuale autorizzazione all'immissione nel possesso anticipato del bene dopo il pagamento integrale del prezzo di aggiudicazione; 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.

Qualora, al momento della stipulazione dell'atto di trasferimento, nel Lotto Unico risultassero presenti beni di pertinenza dell'attivo della Procedura e non oggetto del trasferimento stesso, l'aggiudicatario dovrà impegnarsi: (i) a mantenerli presso il Lotto Unico, senza obblighi di custodia e senza oneri per la Procedura, per i 90 (novanta) giorni successivi; e (ii) a consentire agli incaricati della Procedura di accedere al Lotto Unico per il loro asporto.

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

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei 5 (cinque) giorni successivi.

8. <u>Principali condizioni della vendita</u>

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

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il Lotto Unico si trova, come dettagliatamente descritto nelle perizie pubblicate unitamente al presente avviso, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul Lotto Unico saranno cancellate tempestivamente dopo la stipulazione dell'atto di trasferimento, a cura e spese della Procedura;
- 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 ambientale dell'immobile e alla conformità degli impianti, e non può essere impugnata per causa di lesione;
- pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, 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.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del Lotto Unico (I.V.A. se dovuta e/ o imposte indirette), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della Procedura.

9. <u>Avvertimenti e disposizioni generali</u>

Ai sensi dell'art. 46, comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora il Lotto Unico 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.

La Procedura non assume responsabilità circa l'accuratezza del materiale descrittivo degli immobili; grava, pertanto, su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita e di quant'altro pubblicato unitamente allo stesso.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento prima dell'aggiudicazione.

10. 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.

11. Pubblicità 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
- relazione peritale a firma Ing. Massimo Spreafico in data 17.03.2025;
- perizia a firma Arch. Barbara Dell'Oro in data 14.04.2025 e relativi allegati;
- integrazione a firma Arch. Barbara Dell'Oro in data 24.06.2025 e relativi allegati;
- eventuali documenti inerenti alla 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 45 (quarantacinque) 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 della Curatela.

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 ai numeri 351.5799078 - 351.8115718, oppure scrivere all'indirizzo immobiliare@astebook.com.

Astebook Srl (con sede in Barzanò – LC, via L. Da Vinci n. 48), 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, lì 12 Novembre 2026.

I Curatori

Dott.ssa Barbara Lo Bue

Avv. Marco Riva