



TRIBUNALE DI LECCO - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 35/2018 della

Portofino S.r.l.

Giudice Delegato: Dott. Dario Colasanti

Curatore: Dott. Davide Ielardi

REGOLAMENTO DI VENDITA

Il Dott. Davide Ielardi, nella sua qualità di Curatore del fallimento n. 35/2018 della Portofino S.r.l., a ciò debitamente autorizzato,

AVVISA

che il giorno **30.01.2024 alle ore 10.00** si farà luogo alla vendita degli immobili sotto descritti (gli "Immobili"), mediante procedura competitiva telematica ex art. 107, comma 1 L.F., con le modalità e alle condizioni di seguito indicate.

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO QUATTRO+CINQUE

In Comune di Paderno d'Adda Piazza della Vittoria/Via Alessandro Manzoni n. 23.

Nel centro storico di Paderno d'Adda, all'interno del complesso edilizio residenziale denominato "Palazzo Tamburini", piena proprietà di:

- ufficio ampio e spazioso con accesso da androne comune su via Manzoni, attraverso scalone d'epoca, nel corpo A. L'ufficio si compone di quattro ambienti e di bagno. È dotato inoltre di altra uscita su scala comune. L'unità abitativa presenta soffitto in legno, pavimenti in legno, serramenti a tenuta, riscaldamento autonomo con caldaia pensile. Annesso vi è vano cantina al piano primo interrato;
- autorimessa al piano primo interrato;
- ulteriore cantina al piano primo interrato.

Il tutto così identificato a catasto fabbricati del Comune di Paderno D'Adda:

- Fg. 7 mappale 2609 sub. 714 PS1/T/1 cat A/10 cl. U vani 7 sup. catastale mq. 178 Rendita €. 1.554,54;
- Fg. 7 mappale 2609 sub. 62 PS1cat. C/6 cl. 2 mq. 60 sup. catastale mq. 65 Rendita €. 247,90;

- Fg. 7 mappale 2609 sub. 717 PS1 cat. C/2 cl. 1 mq. 8 sup. catastale mq. 12 Rendita €. 13,63.
Il tutto salvo errore e come meglio specificato nei titoli di provenienza in favore della
procedura, nella relazione di stima acquisita agli atti e nei relativi documenti di corredo.

Si precisa che:

- l'immobile è ricompreso nel Condominio "Residenza Palazzo Tamborini" (c.f. 94026410137). Le spese condominiali maturate sino alla data di trasferimento dell'immobile sono di competenza del fallimento;
- il lotto viene venduto libero da cose e/o persone;
- l'immobile è posto in vendita privo di agibilità, ma in possesso delle certificazioni impiantistiche. Con PEC ricevuta dal Curatore in data 11.03.2019, il Comune di Paderno d'Adda ha formalmente confermato che, dopo il pagamento degli oneri concessori per il singolo immobile, verrà rilasciato il certificato di agibilità per il singolo immobile. Con PEC ricevute dal Curatore in data 16.05.2019 il Comune di Paderno D'Adda ha quantificato gli oneri da versare per ottenere l'agibilità per ogni singolo immobile di proprietà del fallimento. Gli oneri da versare al Comune, per il rilascio dell'agibilità dell'immobile oggetto del lotto, ammontano a Euro 50.392,27. Gli oneri e le pratiche per il rilascio dell'agibilità sono posti ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Tali comunicazioni sono disponibili a semplice richiesta.

VALORE DI PERIZIA: € 323.850

PREZZO BASE: € 95.000, oltre imposte indirette dovute ex lege

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 95.000, oltre imposte indirette dovute ex lege

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00.

ALTRI COSTI: diritti d'asta nella misura del 2%, oltre IVA, del prezzo di aggiudicazione

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

DATA E LUOGO DELL'ASTA

La vendita è fissata per il giorno **30.01.2024 alle ore 10.00** presso la sala d'aste della Pro.ges.s. S.r.l. sita in **via Giuseppe Parini, 29 – 23900 Lecco**, alla presenza del Curatore.

1. PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene ai sensi dell'art. 107, comma I, L.F., avvalendosi del soggetto specializzato identificato nel gestore della vendita Pro.Ges.S. S.r.l., Procedure Gestite e Servizi, con sede in Lecco (LC), via Giuseppe Parini, 29, P. IVA 03546380134.

Gli Immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, come meglio descritto nella perizia predisposta dal Dott. Arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna,

consultabile sui seguenti portali, unitamente a materiale descrittivo fotografico e/o video: <https://pvp.giustizia.it>, <http://progeess-immobili.it> e www.progeess-italia.it.

La Procedura non assume responsabilità circa l'accuratezza del materiale descrittivo degli Immobili; è pertanto onere di ciascun interessato l'onere prendere preventiva visione del lotto e delle sue caratteristiche.

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 degli Immobili e alla conformità degli impianti, e non può essere impugnata per causa di lesione.

Pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità degli Immobili, 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.

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli Immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni relative al fallimento, nonché da pignoramenti e/o sequestri; le cancellazioni saranno eseguite a cura e spese della Procedura su ordine del G.D. ex art. 108, co. 2 L.F., dopo il versamento integrale del prezzo.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Gli interessati potranno presentare le offerte secondo le seguenti modalità; le offerte si intendono irrevocabili per 60 giorni dalla data indicata al punto 4.

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte, cartacee o telematiche, che rispettano i requisiti di cui infra, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta.

OFFERTA CARTACEA:

L'offerta dovrà essere presentata presso lo studio del Curatore Dott. Davide Ielardi in Colico (LC), Via Nazionale 111 (primo piano) nei giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00 ed entro e non oltre le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente data di cui al punto 4, in busta chiusa sigillata e controfirmata sul lembo di chiusura, all'esterno della quale dovrà essere annotata esclusivamente la seguente dicitura: Fallimento n. 35/2018 – Offerta Asta del 30.01.2024.

Sulla busta saranno annotati, a cura del ricevente, la data e l'ora del deposito e il nome del depositante (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), previa sua identificazione; il ricevente rilascerà una ricevuta del deposito.

L'offerta dovrà essere redatta in bollo da € 16 e dovrà contenere:

i) **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) e dello stato personale (libero; coniugato; unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016; stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge);
 - copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
 - 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 dell'offerente;
 - se l'offerta è presentata a nome di un minore, copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- ii) **se l'offerente è una persona giuridica:**
- l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese, del recapito telefonico e della PEC dell'offerente;
 - una visura camerale ordinaria di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita;
 - l'indicazione delle generalità complete del soggetto che ha sottoscritto l'offerta quale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale) e copia del suo documento di identità e codice fiscale;
 - se l'offerta è sottoscritta da soggetto che necessita di apposito conferimento di poteri, l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati (procura notarile, la delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ecc.) e copia del relativo atto;
- iii) **l'indicazione del lotto** per il quale è formulata l'offerta;
- iv) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile indicata in epigrafe;
- v) **l'indicazione del termine di pagamento del prezzo**, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di indicazioni il termine si intenderà di 60 giorni);
- vi) **uno o più assegni circolari, emessi da Banca italiana**, di importo corrispondente alla cauzione indicata in epigrafe con intestazione "FALLIMENTO PORTOFINO S.R.L.";
- vii) l'indicazione dell'eventuale volontà dell'offerente di avvalersi di agevolazioni fiscali di qualsivoglia genere (prima casa, ecc.) e, ove necessario, la documentazione comprovante il possesso dei necessari requisiti di Legge;
- viii) **la sottoscrizione** dell'offerente.

OFFERTA TELEMATICA:

L'offerta:

- dovrà essere formulata esclusivamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita www.progess-italia.it;
- dovrà essere inviata con modalità previste dall'art. 12 del DM 32/2015;
- dovrà essere trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

La cauzione, nella misura indicata in epigrafe, dovrà essere versata, ai sensi del punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015, mediante bonifico almeno entro le ore 12 del secondo giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'apertura delle buste, ovvero comunque in tempo utile per consentirne l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta sul conto corrente IBAN **IT55F0623052140000015179530** presso Crédit Agricole, intestato a "TRIBUNALE DI LECCO FALLIMENTO PORTOFINO SRL N. 35/2018".

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito).

Al seguente link è presente una guida per la compilazione e presentazione delle offerte in modalità telematica (<https://www.progess-italia.it/download/Guida%20per%20la%20formulazione%20di%20offerte%20sul%20PVP.pdf>).

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, fatta salva la possibilità da parte dell'aggiudicatario di acquistare l'immobile mediante operazione di leasing fermo restando il termine per il pagamento del saldo prezzo indicato al punto 5.

4. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

La procedura competitiva sarà svolta con modalità SINCRONA MISTA.

Il giorno **30.01.2024 alle ore 10.00** si procederà all'apertura delle buste presso la sala d'aste della Pro.ges.s. S.r.l. sita in **via Giuseppe Parini, 29 – 23900 Lecco**, alla presenza del Curatore. Per le offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.progess-italia.it; nel medesimo portale saranno inserite anche le offerte cartacee pervenute.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, a tale area si potrà accedere

utilizzando le credenziali personali ricevute – almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Ciascun offerente potrà presentarsi, anche ai fini della eventuale gara di cui infra; la mancata comparizione non escluderà la validità dell’offerta, per cui l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

Fermo quanto precisato in ordine ai criteri di prevalenza delle offerte, in caso di offerta unica (per ciascun lotto): se pari o superiore al prezzo base minimo ammissibile il/i lotto/i sarà/saranno aggiudicato/i al/ai soggetto/i indicato/i nella medesima al/ai prezzo/i offerto/i. In caso di pluralità di offerte si avvierà la gara.

In presenza di più offerte ammissibili si farà luogo alla gara tra gli offerenti, secondo le seguenti modalità:

- il prezzo base sarà pari a quello dell’offerta più alta ricevuta; i rilanci minimi saranno quelli indicati in epigrafe;
- gli offerenti in via telematica potranno formulare le offerte in aumento esclusivamente in via telematica, tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via analogica dovranno comparire personalmente; il gestore della vendita provvederà al caricamento sul portale delle offerte in aumento;
- trascorsi 2 (due) minuti dall’ultima offerta senza rilanci, i lotti saranno aggiudicati al maggior offerente.

Nel caso in cui pervengano più offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, i lotti saranno aggiudicati secondo la priorità temporale nel deposito dell’offerta, precisandosi che: (i) per le offerte con modalità analogiche, il momento del deposito è determinato dalla data e dall’orario indicati sulla busta al momento del deposito; (ii) per le offerte depositate con modalità telematiche, il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, D.M. 32/2015).

Il verbale di gara, unitamente alle offerte pervenute e alla prova dell’espletamento della pubblicità prevista per il presente Regolamento, sarà depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco ai sensi dell’art. 107, comma 5 LF.

La cauzione sarà imputata in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

La cauzione prestata dagli offerenti che non risulteranno aggiudicatari sarà restituita agli stessi.

5. PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO – ONERI FISCALI

Il pagamento del **saldo prezzo**, comprensivo dell'IVA se dovuta, dedotta la cauzione già versata, dovrà avvenire **entro la data indicata nell'offerta, e comunque entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, a mezzo bonifico bancario sul c/c IBAN **IT55F0623052140000015179530** presso Crédit Agricole, intestato a "TRIBUNALE DI LECCO FALLIMENTO PORTOFINO SRL N. 35/2018", ovvero a mezzo assegni circolari emessi da Banca italiana e intestati a "FALLIMENTO PORTOFINO S.R.L.", da consegnare presso lo studio del Curatore Dott. Davide Ielardi in Colico (LC), Via Nazionale 111 (primo piano).

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento del saldo prezzo di cui sopra, 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**.

Il pagamento dei diritti d'asta, pari al 2% del prezzo di aggiudicazione, oltre Iva, dovrà avvenire direttamente a favore del soggetto specializzato Pro.Ges.S. S.r.l., a mezzo bonifico bancario sul c/c che sarà indicato dalla stessa, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione.

6. TRASFERIMENTO

La proprietà degli Immobili sarà trasferita in favore dell'aggiudicatario in forza di **atto notarile** avanti al Notaio Silvia Dell'Oca del Distretto Notarile di Como e Lecco, entro 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo.

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

In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'atto notarile, l'aggiudicatario potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze di cui al punto 5.

7. PUBBLICITA'

Almeno 60 giorni prima della data di cui al punto 4, il presente Regolamento sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche a norma del D.L. n. 853/2015 convertito dalla Legge n. 132/2015, nonché sui seguenti portali:

- www.progess-immobili.it;
- www.progess-italia.it;
- www.immobiliare.it;
- www.casa.it;
- www.idealista.it;
- www.fallimentilecco.com.

8. VARIE

Gli immobili posti in vendita possono essere visitati previo appuntamento con la Pro.Ges.S. S.r.l. (Telefono: 340 6426727; E-mail: info@progresslecco.it).

Ogni ulteriore informazione potrà essere chiesta alla stessa Pro.Ges.S. S.r.l. o al Curatore Dott. Davide Ielardi (Telefono 0341/94.05.57).

9. FORO DI COMPETENZA

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

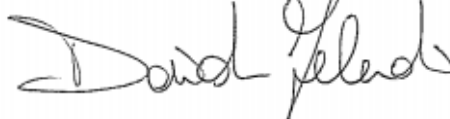
10. DISPOSIZIONI FINALI

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

Colico, 22.11.2023

Il Curatore

Dott. Davide Ielardi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Davide Ielardi', written over the printed name.