



TRIBUNALE DI LECCO
SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE
Fallimento “PROGEDIL SRL”

R.G. N. 19/2022

GIUDICE DELEGATO: Dott. Edmondo TOTA
CURATORI FALLIMENTARI: Avv. Chiara BONIOTTI - Dott. Diego BOLIS

* * * * *

AVVISO DI VENDITA
SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA
1^ ESPERIMENTO DI VENDITA

I sottoscritti Avv. Chiara BONIOTTI e Dott. Diego BOLIS, nella loro qualità di Curatori Fallimentari della procedura R.G. n.19/2022, dichiarata dal Tribunale di Lecco con sentenza del 24/11/2022 (PEC della procedura: f19.2022lecco@pecfallimenti.it)

- Visto il Programma di Liquidazione dell'attivo della procedura già predisposto ed approvato a norma dell'art. 104-ter L.F. in data 13/05/2023
- Visto il decreto emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato a norma dell'articolo 104-ter 9^comma L.F. e recante l'autorizzazione alla vendita di cui al presente Avviso di Vendita;

AVVISA

del farsi luogo alla vendita dei beni immobili di pertinenza della procedura in epigrafe, con modalità di vendita “**SINCRONA MISTA**”, come meglio oltre descritti, nei lotti e con i prezzi base di seguito indicati, nonché con le seguenti modalità e condizioni, **per il giorno 25 luglio 2024 alle ore 09:30** presso la sala d'aste del soggetto specializzato alla vendita “**Pro.Ges.S. S.r.l.**” - Via Giuseppe Parini n.ro 29 - Lecco (Lc).

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA E PREZZI

LOTTO 4

Vendita della quota di 1/1

U.I. Bene ubicato in Comune di Lecco, Via Lungolaro Luigi Cadorna n. 18 - C.F. Sez. LEC – Fg. 7 – Mapp.

1414 - Trattasi di unità accatastata in C/3 - Classe 3, Consistenza 99 mq. Rendita: 449,94 € - Unità posta al piano T

TERRENO 1:

Bene ubicato in Comune di Lecco, C.T. Sez. LEC – Fg. 9 – Mapp. 1413

Trattasi di particella con qualità PRATO IR AR - Classe U, superficie 95 mq. Reddito dominicale: 0.74 €
Reddito agrario: 0.54 €

TERRENO 2:

Bene ubicato in Comune di Lecco, C.T. Sez. LEC – Fg. 9 – Mapp. 1840

Trattasi di particella con qualità PRATO IR AR - Classe U, superficie 95 mq. Reddito dominicale: 0.74 €
Reddito agrario: 0.54 €

Secondo il vigente P.G.T. approvato con deliberazione del C.C. n.43 del 24/25/26/27/28/29/30 Giugno 2014, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) n.10 del 4 Marzo 2015, i sopracitati mappali della sezione censuaria di Lecco, Foglio 9 sono così azionati:

MAPPALI 1414-1413-1840: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – ZONA R.3. Zona territoriale residenziale ad alta densità.

Area inserita in classe 2 di fattibilità geologica art. 2.2 delle norme geologiche di piano.

Si precisa che:

- il Lotto è meglio descritto nella relazione di Stima del Geom. Davide FUMAGALLI;
- lo stato di occupazione del lotto: le unità immobiliari risultano libere;
- qualora il Lotto risulti gravato da formalità, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ne sarà ordinata la cancellazione con Decreto che verrà emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato ai sensi dell'articolo 108 2[^] comma L.F.;

VALORE DI STIMA: Euro 150.000,00 oltre oneri di Legge

PREZZO BASE: Euro 150.000,00 oltre oneri di Legge

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 150.000,00 oltre oneri di Legge

DEPOSITO CAUZIONALE: 10% del prezzo offerto

RILANCI MINIMI in caso di GARA: Euro 2.000,00

ALTRI COSTI:

- a) diritti d'asta da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione a scaglioni di prezzo secondo lo schema seguente:

Da euro 0,00 ad euro 300.000,00	4%
Da euro 300.001,00 ad euro 800.000,00	3%
Oltre euro 800.001,00	2,5%

oltre IVA al 22%, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione;

- b) spese e tasse connesse all'atto notarile.

DATA E LUOGO DELL'ASTA

La vendita è fissata per il giorno **25 luglio 2024 alle ore 09:30** presso la sala d'aste del Soggetto Specializzato alla Vendita – **“Pro.Ges.S. S.r.l.”** con sede in Lecco (Lc) Via Giuseppe Parini n.ro 29, alla presenza del Curatore.

1. CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo avvalendosi del Gestore della Vendita Telematica - Pro.Ges.S. S.r.l. - Procedure Gestite e Servizi, con sede in Lecco (Lc) Via Giuseppe Parini, 29.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita avverrà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici e catastali, costi aggiornamento schede catastali), anche se occulti e/o non evidenziati nella Relazione di Stima del C.T.U. allegata, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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

Si precisa che i Curatori Fallimentari, ai sensi dell'art. 107 4^comma L.F., potranno sospendere la vendita ove pervenga altra offerta irrevocabile di acquisto migliorativa (cauzionata) per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, entro il termine di **10 (dieci)** giorni successivi all'aggiudicazione medesima, anche qualora l'aggiudicatario provveda tempestivamente al pagamento del saldo prezzo.

Si precisa che l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108 1^comma L.F., potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero qualora il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli Immobili saranno trasferiti liberi da formalità, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (indicate nella

relazione del C.T.U. allegata) esistenti sui beni; le cancellazioni saranno eseguite a cura e spese della Procedura su provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, dopo il versamento integrale del saldo prezzo, ai sensi dell'art. 108 2^a comma L.F.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Gli interessati potranno presentare le offerte secondo le seguenti modalità:

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte depositate in modalità cartacea o telematica e che rispettano i requisiti riportati sul presente avviso di vendita, 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 la sede del Gestore della Vendita **“Pro.Ges.S. S.r.l.” - Lecco (Lc) Via Giuseppe Parini n. 29**, nei giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 9:30 alle ore 12:30 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00 entro e non oltre le ore 12:00 del secondo giorno lavorativo precedente la data di vendita in busta chiusa sigillata e controfirmata sul lembo di chiusura, all'esterno della quale dovrà essere annotata esclusivamente la seguente dicitura:

“Fall.to 19/2022 Lotto 4”

Sulla busta sarà applicata (a cura del ricevente) una ricevuta, con indicazione della data e dell'ora del deposito e il nome del depositante (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), previa sua identificazione; una copia della ricevuta verrà rilasciata al depositante.

L'offerta dovrà essere redatta in bollo da Euro 16,00 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 lo stato personale (libero, coniugato e in tal caso il regime patrimoniale scelto dai coniugi);
- allegare all'offerta copia del documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato, allegare estratto per riassunto degli atti di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale competente o anche il certificato di matrimonio rilasciato dalla piattaforma www.anagrafenazionale.gov.it; Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegarsi in copia autentica;
- L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare. Nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta,

provvedendo al contestuale deposito della relativa procura; in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

Fatto salvo i casi sopra precisati, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

- (II) Se l'offerente è una persona giuridica:
- l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del codice fiscale e del numero di iscrizione al Registro Imprese competente, del recapito telefonico e dell'indirizzo PEC;
 - allegare all'offerta una visura camerale ordinaria di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data di deposito dell'offerta;
 - l'indicazione delle generalità complete del soggetto che ha sottoscritto l'offerta nella sua qualità di legale rappresentante della società o titolare della ditta individuale (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale) e copia del suo documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale; tale soggetto dovrà indicare altresì la fonte da cui sono derivati i poteri esercitati, allegando altresì, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, dalla copia dello statuto e/o dei patti sociali in vigore).
- (III) L'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di indicazione di un termine migliorativo si intenderà di 120 giorni);
- (IV) Assegno circolare, emesso da Banca italiana, di importo corrispondente alla cauzione indicata in epigrafe (10% del prezzo offerto, che non potrà comunque essere inferiore all'offerta minima ammissibile) intestato a "Fall.to Progedil S.r.l.".
- L'offerta non può essere accolta in caso di errata intestazione dell'assegno circolare.
- (V) 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;
- (VI) La dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e di conoscerne ed accettarne integralmente il contenuto;
- (VII) La dichiarazione di aver preso visione della Relazione di Stima del C.T.U. acquisita agli atti della Procedura relativamente ai beni oggetto dell'offerta, nonché la relativa documentazione di corredo, e di conoscerne ed accettarne integralmente il contenuto;
- (VIII) La sottoscrizione dell'offerente o degli offerenti (su ogni foglio dell'offerta).

OFFERTA TELEMATICA:

- 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 le modalità previste dall'art. 12 del DM 32/2015;
- dovrà essere trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

La cauzione, **nella misura del 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata, ai sensi del punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015, mediante bonifico bancario e l'accredito della cauzione dovrà risultare almeno entro le ore 12 del secondo giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'apertura delle buste sul seguente conto corrente intestato al Gestore della Vendita:

Beneficiario: Pro.Ges.S. S.r.l.
Banca beneficiario: Deutsche Bank Filiale di Lecco, Agenzia di Castello
IBAN: IT63Y0310422903000000400014
Causale: "Cauzione Fall. 19/2022 Lotto 4 Trib. Di Lecco"

All'offerta dovranno essere allegati i documenti già indicati per l'offerta cartacea, oltre alla copia della contabile bancaria attestante il versamento del deposito cauzionale.

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 un video tutorial per la compilazione e presentazione delle offerte sul PVP in modalità telematica (<https://www.progess-italia.it/video-tutorial>) e inoltre vi è altresì una guida dettagliata in formato pdf al seguente link <https://www.progess-italia.it/download/Guida%20per%20la%20formulazione%20di%20offerte%20sul%20PVP.pdf>.

4. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

La procedura competitiva sarà svolta con modalità **SINCRONA MISTA**.

Il giorno 25 luglio 2024 alle ore 09:30 si procederà all'apertura delle buste presso la sala d'aste del Gestore della Vendita Telematica "Pro.Ges.S. S.r.l." - Via Giuseppe Parini n. 29 - 23900 Lecco (Lc), alla presenza dei Curatori Fallimentari.

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 e registrate manualmente 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 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; **la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta**, per cui l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta (pari o superiore all'offerta minima ammissibile), si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

In caso di più offerte valide, si darà corso alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta pervenuta e con rilanci minimi, come già sopra indicati, in euro 2.000,00, e quindi con aggiudicazione all'esito della gara in favore del maggior offerente.

Qualora nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il Lotto verrà aggiudicato in favore di chi abbia formulato l'offerta più alta.

Qualora vi fossero delle offerte equivalenti, sia nel prezzo offerto che nelle condizioni e nei tempi per il pagamento del saldo prezzo, si procederà comunque alla gara; nel caso, per qualunque ragione, non potesse avere luogo la gara, l'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia formulato l'offerta equivalente più tempestiva in base alla data e ora di deposito.

(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 o della ricezione dell'offerta da parte del Soggetto Specializzato alla vendita;

(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).

MODALITA' IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:

- il prezzo base sarà pari a quello dell'offerta più alta ricevuta; i rilanci minimi saranno quelli già 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;
- la durata dell'asta è di 2 (due) minuti;
- trascorsi 2 (due) minuti dall'ultima offerta senza rilanci, i lotti saranno aggiudicati al miglior offerente.

Il verbale delle operazioni di vendita, unitamente alle offerte pervenute e alla prova dell'espletamento della pubblicità prevista per il presente Avviso di Vendita, sarà depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco ai sensi dell'art. 107 5^a comma L.F.

La cauzione prestata dell'aggiudicatario sarà imputata in acconto sul prezzo di aggiudicazione, mentre la cauzione prestata dagli offerenti che non risulteranno aggiudicatari sarà restituita agli stessi al termine delle operazioni di vendita.

Le cauzioni prestate dagli offerenti telematici non aggiudicatari, saranno restituite da Pro.Ges.S. entro 7

(sette) giorni lavorativi dal termine delle operazioni di vendita dedotte di € 10,00 per spese di gestione (bolli e spese vive).

5. PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO - ONERI FISCALI – DIRITTI D’ASTA

Entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, oppure nel minor termine contenuto nell’offerta irrevocabile di acquisto (termine migliorativo), l’aggiudicatario dovrà provvedere al versamento integrale del saldo prezzo dovuto (oltre oneri di Legge ove dovuti), dedotta la cauzione già versata, a mezzo di bonifico bancario sul c/c intestato a “Fall.to Progedil S.r.l.”, IBAN IT73H0503422902000000006675, presso il Banco BPM Filiale di Lecco, oppure a mezzo di assegno circolare emesso da Banca Italiana e intestato a “Fall.to Progedil S.r.l.” da consegnare presso lo studio di uno dei Curatori Fallimentari Avv. Chiara BONIOTTI Via Carlo Cattaneo, 7 – 23900 Lecco *oppure* Dott. Diego BOLIS (L9ft Commercialisti Associati) sito in Lecco (Lc) Via Trieste, 20/C.

Se l’aggiudicatario non provvederà al pagamento integrale di quanto come sopra dovuto per il saldo prezzo (oltre oneri di Legge ove dovuti), perderà la cauzione già versata e a titolo di multa l’Ill.mo Sig. Giudice Delegato lo condannerà, con decreto, al pagamento dell’eventuale differenza tra il prezzo dei beni a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

Entro il termine di 15 giorni dalla data di aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà provvedere al versamento integrale dei diritti d’asta dovuti al Gestore della Vendita Telematica, calcolati sul prezzo di aggiudicazione a scaglioni prezzo secondo il seguente schema :

Da euro 0,00 ad euro 300.000,00	4%
Da euro 300.001,00 ad euro 800.000,00	3%
Oltre euro 800.001,00	2,5%

oltre Iva al 22%, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Pro.Ges.S. S.r.l.” = IBAN – IT 63 J 03104 22903 0000 0082 0981 – c/o Deutsche Bank Filiale di Lecco (Ag. di Castello) indicando quale causale: “Diritti d’asta Fall. 19/2022 Lotto 4 Trib. di Lecco”.

6. TRASFERIMENTO

La proprietà degli Immobili sarà trasferita in favore dell’aggiudicatario, in forza di atto notarile di cessione redatto avanti a Notaio scelto e nominato dagli organi della Procedura.

Le spese e tasse connesse all’atto notarile saranno ad integrale ed esclusivo carico dell’aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante, contestualmente alla stipulazione dell’atto notarile di cessione.

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 90 giorni prima della data d'asta, 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 il Gestore della Vendita Telematica Pro.Ges.S. al telefono: 0341.593511 oppure all'indirizzo E-mail: info@progess-italia.it.

Si precisa che le richieste di visita potranno essere accolte ed evase entro e non oltre il giorno 22/07/2024.

Ogni ulteriore informazione potrà essere chiesta alla stessa Pro.Ges.S. S.r.l. all'indirizzo e-mail: info@progess-italia.it – Tel. 0341.593511 o direttamente ai Curatori Fallimentari Avv. Chiara BONIOTTI tel. 0341.285574 o Dott. Diego BOLIS Tel. 0341.369030 – PEC: f19.2022lecco@pecfallimenti.it

9. FORO DI COMPETENZA

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

10. DISPOSIZIONI FINALI

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

Lecco, _____ 2024

I CURATORI FALLIMENTARI

Avv. Chiara BONIOTTI

Dott. Diego BOLIS