

INVITO A PRESENTARE OFFERTE

Gli esecutori testamentari dei beni in seguito meglio descritti hanno autorizzato la raccolta di offerte irrevocabili di acquisto in esito alla quale, all'occorrenza, avrà poi luogo fra gli offerenti una procedura competitiva che si concluderà con l'assegnazione dei cespiti al migliore offerente finale.

Tanto premesso, si formula il seguente

INVITO A PROPORRE OFFERTA DI ACQUISTO COME SEGUE

1) BENI OGGETTO DELLA VENDITA

• LOTTO UNO RIF CORTE/MEL_TAR_2026/1

VILLA SINGOLA circondata da giardino piantumato recintato ubicata in Comune di Cortenova (LC) con accesso dalla Via Provinciale n. 29 e composto da:

Piano seminterrato: box doppio, taverna/lavanderia, centrale tecnica e ripostiglio;

Piano terra: soggiorno con sala da pranzo, cucina, disimpegno per la zona notte, tre camere, due bagni e balcone;

Sottotetto: locale accessorio completo di pavimenti in legno, pareti intonacate e tinteggiate;

il tutto così individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortenova:

☐ Foglio COR/4 – Mappale 4601 Sub. 1 Categoria A/7 – Classe 3 – Consistenza 9 vani

☐ Foglio COR/4 – Mappale 4601 Sub. 2 Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 43 mq

E oltre area verde di pertinenza è di oltre 1.000,00 Mq con possibilità edificatoria residua di oltre 1.000,00 Mc e così identificati al Catasto Terreni del Comune di Cortenova:

☐ Foglio 9 – Mappale 908 – Castagneto da frutto – mq 10

☐ Foglio 9 – Mappale 912 – Prato – mq 380

☐ Foglio 9 – Mappale 913 – Seminativo arborato – mq 150

Il tutto come meglio descritto nella perizia e schede catastali allegate.

VALORE DI PERIZIA: **euro 525.000,00**

PREZZO BASE: **euro 490.000,00** oltre oneri di Legge ove dovuti;

CAUZIONE: **10 % del prezzo offerto** che dovrà essere versata mediante bonifico sul seguente conto corrente intestato a: **Pro.Ges.S. Srl**

IBAN: IT63Y 03104 22903 00000 0400014 - causale: CAUZIONE RIF CORTE/MEL_TAR_2026/1

Rilanci in caso di gara: **euro 2.000,00;**

Altri costi: **Diritti d'asta pari al 3%, oltre IVA 22%, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione.**

• **LOTTO DUE RIF CORTE/MEL_TAR_2026/2**

PICCOLO FABBRICATO (ex Stalla e fienile) posto in fregio alla via Silvio Pellico, di forma regolare e posto su due piani; al piano terra troviamo un locale adibito a box e al primo piano, collegato tramite botola un locale adibito a deposito e con vano cantina al piano interrato e retrostante area di pertinenza di oltre 900,00 Mq

il tutto così individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortenova:

☐ Foglio COR/15 – Mappale 307 Sub. 701 Categoria C/2 – Classe 1 – Mq 22,00

☐ Foglio COR/15 – Mappale 307 Sub. 702 Categoria C/6 – Classe 4 – Mq 22

Area a prato così identificati al Catasto Terreni del Comune di Cortenova:

☐ Foglio 9 – Mappale 1185 – Prato di Cl 1 – mq 910

Il tutto come meglio descritto nella perizia e schede catastali allegate.

VALORE DI PERIZIA: **euro 30.000,00**

PREZZO BASE: **euro 30.000,00 oltre oneri di Legge ove dovuti;**

CAUZIONE: **10 % del prezzo offerto** che dovrà essere versata mediante bonifico sul seguente conto corrente intestato a: **Pro.Ges.S. Srl**

IBAN: IT63Y 03104 22903 00000 0400014 - causale: CAUZIONE RIF CORTE/MEL_TAR_2026/2

Rilanci in caso di gara: **euro 500,00;**

Altri costi: **Diritti d'asta pari al 3%, oltre IVA 22%, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione.**

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 così come spettanti dai titoli di provenienza. Al momento del rogito, sarà garantito che gli stessi non risultano sottoposti a diritti di terzi detentori a qualsiasi titolo, non sono interessati da controversie in essere e/o minacciate, liberi da vincoli di indisponibilità, ipoteche, privilegi, anche fiscali, trascrizioni, usi civici ed altri oneri pregiudizievoli non dichiarati.

La parte alienante, dichiarerà all'atto che i dati catastali delle unità immobiliari urbane e le relative planimetrie depositata in Catasto sono conformi allo stato di fatto, secondo le disposizioni vigenti in materia catastale. Sarà altresì garantita la conformità edilizia e urbanistica.

Gli impianti installati sono quelli dell'epoca di costruzione e risultano funzionanti; la venditrice sarà però dispensata e dal prestare garanzia in ordine alla conformità degli stessi e alle normative in materia di sicurezza vigenti alla data odierna

2) DATA E LUOGO DI TRASMISSIONE DELLE OFFERTE

- entro il **09 ottobre 2026** gli interessati potranno visionare gli immobili in oggetto di vendita; gli appuntamenti saranno fissati dal lunedì al venerdì, in orario d'ufficio, facendone richiesta dal sito del gestore della vendita;
- entro il **15 ottobre 2026** ore 12:00, gli interessati, potranno far pervenire le loro offerte irrevocabili di acquisto unitamente alla copia dei documenti, mediante la piattaforma www.astemagazine.com e a mezzo PEC al seguente indirizzo: progeess@arubapec.it anche ad importi diversi da quello base. L'offerta, pena irricevibilità, dovrà essere corredata dalla ricevuta del bonifico a titolo di cauzione infruttifera pari al 10% del prezzo offerto come specificato nelle successive condizioni generali,
- entro il **16 ottobre 2026** ore 12:00 verrà comunicato l'esito dell'accettazione delle offerte ricevute e l'importo della miglior offerta. In caso di unica offerta che sia pari o superiore al prezzo minimo ammesso l'esecutore ne comunicherà l'accettazione e si procederà alle operazioni di vendita; in caso di più offerte ritenute valide si convocheranno i soggetti ammessi, mediante comunicazione pec, per il giorno **20 ottobre 2026 alle ore 12:00** per avviare una gara al rialzo con rilanci minimi di euro 2.000,00 = (duemila/00).
- Nel caso in cui le offerte pervenute siano di importi inferiori al prezzo minimo ammesso, gli Esecutori si riservano, a loro insindacabile giudizio, di valutarne la congruità. In caso di accettazione si avvierà una procedura competitiva il cui prezzo base sarà quello dell'offerta ritenuta ammissibile. Il regolamento della eventuale gara lo si troverà in calce al presente avviso.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA RACCOLTA DI OFFERTA

La vendita avviene avvalendosi del Gestore della Vendita Telematica "Procedure Gestite e Servizi Srl (in forma abbreviata Pro.ges.s. Srl) - con sede in Lecco Via Giuseppe Parini, 29

L'offerta dovrà essere anche depositata a mezzo PEC al seguente indirizzo progeess@arubapec.it

E dovrà contenere i seguenti dati:

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, 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

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;

a) SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

In caso di più offerte accettate come sopra esplicitato il **giorno 20 ottobre 2026 alle ore 12:00** si procederà alla gara fra gli offerenti secondo le seguenti modalità:

- il prezzo base sarà pari a quello dell'offerta accettata più alta ricevuta; i rilanci minimi saranno quelli indicati in epigrafe;
- trascorsi **2 (due) minuti** dall'ultima offerta senza rilanci, gli immobili saranno aggiudicati al maggior offerente.

La cauzione sarà imputata in acconto sul prezzo di aggiudicazione; la cauzione prestata dagli offerenti che non risulteranno aggiudicatari sarà restituita agli stessi.

b) PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO - ONERI FISCALI

Il pagamento del **saldo prezzo**, dedotta la cauzione già versata, dovrà avvenire **entro la data indicata nell'offerta, e comunque entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, contestualmente alla stipula dell'atto Notarile avanti ad un Notaio scelto dall'aggiudicatario.

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.**

Il pagamento dei diritti d'asta, pari al **3%, oltre IVA al 22%**, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Gestore della Vendita Telematica "**Pro.Ges.S. Srl**" entro 15 gironi dalla data di aggiudicazione IBAN IT63J 03104 22903 00000 0820981 causale: Saldo diritti d'asta RIF CORTE/MEL_TAR_2026/2.

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.

c) PUBBLICITA'

Il presente Regolamento sarà pubblicato per un periodo di 60 giorni anticipati dalla data d'asta sul sito del gestore e sui siti commerciali

- www.immobiliare.it
- www.casa.it
- www.idealista.it

La sottoscrizione dell'offerente.

d) PRIVACY

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

ADDENDUM

Nel caso in cui gli Esecutori, **in assenza di offerte sicuramente valide, ossia di importo pari o superiore al prezzo minimo ammesso, ritenessero di accettare le eventuali offerte di importi inferiori,** le stesse dovranno essere oggetto di una gara competitiva.

Gli offerenti dovranno quindi allegare, oltre a quanto già precisato, anche il presente avviso sottoscritto per accettazione su ogni pagina.

Il regolamento della gara sarà simile al presente e sarà reso pubblico a partire dal 20 ottobre 2026, ad ogni modo gli eventuali offerenti con la sottoscrizione del presente invito, dichiarano di accettarlo senza riserva alcuna.

Il periodo minimo di pubblicazione della eventuale offerta sottoposta a gara non potrà essere inferiore a 45 giorni.

Lecco, _____

Firma _____

