

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. 109/2019**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Mirco Lombrardi**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Primo esperimento

Il sottoscritto avv. Francesca Dall'Ossò, con studio in Lecco, Piazzetta Santa Marta n. 2 (francescadallosso@gmail.com), delegata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco con provvedimento in data 19 febbraio 2020, alla vendita dei beni immobili pignorati da Condominio "Ex Caserma"

premessò che

- il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la vendita avvenga con modalità analogica;
- il custode dell'immobile, al quale rivolgersi **per la visita**, è l'**avv. Alberto Cattaneo** - telefono **0341/282869** e-mail **avvalbertocattaneo@libero.it**

AVVISA

che il giorno **16 giugno 2023**, alle ore **9.30** dinanzi a sé - presso il proprio studio in Lecco, Piazzetta Santa Marta n. 2 - si procederà alla vendita dell'immobile sotto descritto, alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE:** **Euro 57.900,00**
(cinquantasettemilanovecento/00) ribassato rispetto al valore di stima di Euro 68.400,00;

- **OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA:** **Euro 43.425,00**

(quarantatremilaquattrocentoventicinque/00) tenuto conto delle avvertenze sotto indicate;

- **RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00,**

della piena proprietà del seguente:

LOTTO UNICO

in **Comune di Merate**, via Sant'Ambrogio 11, nel complesso condominiale denominato "Ex Caserma", appartamento al piano primo, composto da due locali oltre servizio e porzione di balcone, il tutto identificato al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana MER, come segue:

foglio 3, **mappale 248 sub 710**, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 64 mq, totale escluse aree scoperte 61 mq, rendita Euro 294,38, via Sant'Ambrogio n. 11, piano 1

Coerenze da nord in senso orario: mappale 247, mappale 1471, vano scala comune al mappale 248/701, affaccio su cortile comune al mappale 248/701.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato in ragione di 132,07 millesimi, tra gli enti comuni è compreso il cortile comune identificato con il sub. 701.

Si precisa che nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione l'immobile viene identificato al foglio 11 del Catasto Fabbricati, mentre la corretta indicazione del foglio è 3, derivante dalla "VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE" del 2.10.2019 prot. LC0060668.

URBANISTICA:

La costruzione dell'immobile, come dichiarato dall'esperto stimatore geom. Valter Reatti, è iniziata anteriormente all'1 settembre 1967 e successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 1299, per lavori di manutenzione edificio, costruzione di un balcone, trasformazione di finestre in portefinestre e rifacimento tetto, rilasciata il 12.10.1977 con il n. 1449-3979 di protocollo;
- Concessione Edilizia in sanatoria - pratica n. 371, rilasciata il 14.6.1989 - protocollo n. 4784/86 (tale concessione nonostante sia riportata nell'atto di provenienza non riguarda l'immobile posto in vendita);
- Concessione Edilizia - pratica n. 7243 per sistemazione facciata e lavori relativi ad altra unità immobiliare, rilasciata il 4.12.1997 con il n. 10636 di protocollo;
- Concessione Edilizia in variante - pratica n. 7243 per la sostituzione del portone d'ingresso al fabbricato con cancello in ferro battuto, rilasciata 2.4.1999 con n. 19051/98 di protocollo;
- Concessione Edilizia - pratica n. 7290 per lavori di ristrutturazione, rilasciata il 4.12.1997 con il n. 14473 di protocollo (non citata nell'atto di provenienza);

- Concessione Edilizia in variante - pratica n. 7290 per l'esecuzione di modifiche interne ed esterne, rilasciata il 31.1.2000 con il n. 3251/2000 di protocollo;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 29.9.2020, con il n. 27228/2000 e 16121 di protocollo.

L'esperto stimatore ha rilevato che la scheda catastale riporta un'altezza errata.

Tale difformità è regolarizzabile - a cura e spese del futuro aggiudicatario - mediante presentazione di pratica DOCFA in variazione per esatta rappresentazione grafica.

I costi per la regolarizzazione sono stati quantificati in complessivi Euro 300,00, di cui Euro 250,00 per la presentazione della pratica ed Euro 50,00 per diritti catastali.

SITUZIONE URBANISTICA: l'esperto stimatore ha dichiarato che in forza del PGT vigente, approvato con delibera n. 34 del 20.7.2016, l'immobile ricade in zona R1 - Tessuto storico a prevalente destinazione residenziale - da tutelare. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28-31.

Tutto il Comune di Merate è assoggettato a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti

Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

SPESE CONDOMINIALI: ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

L'esperto stimatore, come si evince a pag. 3 della perizia, evidenzia che vi sono spese condominiali insolute.

GARANZIE: l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE: l'immobile risulta occupato dal debitore e pertanto potrà essere liberato soltanto a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento. Il futuro

aggiudicatario, con l'istanza di partecipazione alla vendita, potrà richiedere che sia il custode a provvedere alla liberazione dell'immobile.

* * *

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nell'atto di provenienza del debitore (atto di compravendita in data in data 12 giugno 1998 con firme autenticate dal Notaio Achille Tasca rep. 222208/9534 regolarmente registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lecco in data 3.7.1998 ai nn. 9209 R. Gen. / 6640 R. Part.) nonché nella perizia allegata.

* * *

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO ALLA VENDITA

1) CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:

le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita, sito in Lecco, Piazzetta Santa Marta n. 2 entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita previo appuntamento.

2) COME PRESENTARE L'OFFERTA:

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita e, a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione. Il delegato farà annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

3) COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:

l'offerta in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

a. le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Lecco - in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco - stato personale (se coniugato il regime patrimoniale scelto dai coniugi. Nel caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge e, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), provvedendo altresì ad allegare copia del codice fiscale e della carta d'identità in corso di validità, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice.

Se l'offerta è presentata da cittadino di Stato non facente parte dell'Unione Europea, permesso o carta di soggiorno in corso di validità oppure certificato di cittadinanza, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

Se l'offerta è presentata da una persona giuridica, dovranno essere indicati denominazione, sede, numero di iscrizione al registro delle imprese della provincia di appartenenza, allegando visura camerale di data non anteriore ai tre mesi

rispetto alla data fissata per la vendita, dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità e ai documenti in corso di validità del legale rappresentante, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, provvedendo ad allegare procura notarile ovvero copia della delibera assembleare, corredata eventualmente da statuto e patti sociali.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita, poiché nel caso di più offerenti potrà partecipare alla gara.

Per poter partecipare alla presente vendita è necessaria la conoscenza della lingua italiana;

b. indicazione della procedura esecutiva nonché, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta e i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;

d. il termine di pagamento del prezzo, non superiore a 120 giorni dalla data della vendita, mai prorogabile;

e. all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato a "Procedura Esecutiva RGE 109/2019 - delegato alla vendita", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

f. il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, determina l'inammissibilità dell'offerta; la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;

g. l'offerta presentata è irrevocabile.

4) COME PARTECIPARE ALLA GARA:

gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con procura notarile da prodursi all'apertura della gara.

* * *

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

Il giorno 16 giugno 2023 alle ore 9.30, presso il proprio studio sito in Lecco, Piazzetta Santa Marta n. 2, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

Nel caso di presentazione di più offerte, il delegato darà inizio alla gara alla quale potranno partecipare tutti gli offerenti presenti personalmente, le cui offerte verranno considerate valide.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti e la gara si concluderà, quando saranno trascorsi due minuti senza la presentazione di un'offerta migliorativa rispetto all'ultima offerta valida.

Le offerte (singolarmente proposte o all'esito della gara) saranno così giudicate:

a) **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori all'offerta minima indicata nel presente avviso, presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente la

vendita, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

b) OFFERTE INEFFICACI:

- saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine indicato al punto 1 del presente regolamento;
- saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori all'offerta minima, ovvero inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- saranno dichiarate inefficaci le offerte prive di cauzione correttamente presentata (assegno circolare NON TRASFERIBILE) o qualora la stessa sia inferiore al 10% del prezzo offerto;
- saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate da soggetti giuridici sprovvisti dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

c) OFFERTA UNICA:

- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile e vi siano istanze di assegnazione, il professionista non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti sulle istanze;
- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile e non siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato farà luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi

concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto. In tal caso il professionista delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione;

d) **PLURALITA' DI OFFERTE:**

gli offerenti verranno invitati alla gara e l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente, purché l'offerta sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile. Nel caso in cui il prezzo offerto dopo la gara risulti inferiore al prezzo base, il professionista delegato procederà nel seguente modo:

- se sono state depositate istanze di assegnazione rimetterà gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle istanze;
- se non sono state depositate istanze di assegnazione aggiudicherà l'immobile al miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto. In tal caso il professionista delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione.

Nel caso di mancata partecipazione alla gara, l'immobile sarà aggiudicato a chi abbia formulato la miglior offerta, purché pari o superiore al prezzo base dell'immobile e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto. Nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base il professionista delegato procederà nel seguente modo:

- se sono state depositate istanze di assegnazione, rimetterà gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle istanze;
- se non sono state depositate istanze di assegnazione, aggiudicherà l'immobile all'offerente che abbia formulato la miglior offerta e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto. In tal caso il professionista delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione.

* * *

PAGAMENTO DEL SALDO

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, compresa la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà versare, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, nonché l'ulteriore somma nella misura che verrà quantificata dal delegato a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Non sono ammessi pagamenti rateali restando facoltà dell'aggiudicatario mutuare anche l'intera somma. Il **termine** non è soggetto alla sospensione feriale e **non è prorogabile**.

In caso di mancato pagamento entro il termine sopra indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione, il Giudice, inoltre, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

* * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it;>

<https://venditepubbliche.giustizia.it;>

<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it.>

Per maggiori informazioni e per concordare le visite all'immobile in vendita potrà essere contattato direttamente il Custode giudiziario: avv. Alberto Cattaneo, telefono 0341/282869 - e-mail avvalbertocattaneo@libero.it

* * *

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega e della perizia redatta dal geom. Valter Reatti, nonché il nominativo e recapito del custode giudiziario saranno inseriti in siti internet specializzati per le vendite giudiziarie.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice

dell'Esecuzione saranno effettuate in base alla delega conferita dal delegato alla vendita presso lo studio della scrivente.

Lecco, 10 febbraio 2023

Il delegato alla vendita
avv. Francesca Dall'Osso