

TRIBUNALE DI LECCO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. MIRCO LOMBARDI

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 179/2020**, promossa da PRISMA SPV S.R.L., delegata, per le operazioni di vendita, all'**Avv. Annalisa PIROVANO** del Foro di Lecco con studio in Sirone (LC), Via Rimembranze n. 26

AVVISO DI SECONDA VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Annalisa Pirovano:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 29.09.2022 ed il successivo provvedimento del 05.10.2022;
- vista la perizia dell'Arch. Furia Bonanomi;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Sirone (LC), via Rimembranze n. 26 (telefono/fax 031.851703, e-mail annalisa@pirovanospreafico.it e/o info@pirovanospreafico.it), ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

RENDE NOTO

che gli immobili oggetto di esecuzione potranno essere visionati contattando il **Custode Giudiziario nominato dal Giudice, Avv. Andrea Artusi del Foro di Lecco**, ai seguenti recapiti: telefono 0341.283246; e-mail andrea.artusi@studiolegaleartusi.it e contestualmente



AVVISA

che il giorno **20 luglio 2023 alle ore 10.00 e seguenti**, presso il proprio studio in Sirone (LC), via Rimembranze n. 26, si procederà alla vendita in un unico lotto degli immobili meglio infra descritti e identificati alle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del lotto unico: € 73.060,31

Offerta efficace a partire da: € 54.795,23 (non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base pur con le conseguenze di cui all'art. 572, comma 3, c.p.c.);

Offerte in aumento in caso di gara: € 1.000,00

*** ** ***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Lotto unico di piena proprietà, composto da:

A) In Comune amministrativo di Oggiono (LC), via Al Mognago 27, Fraz. Mognago, **appartamento al piano primo in contesto di corte storica, con ingresso indipendente dal piano terreno, composto da quattro locali oltre bagno e cucina**, con annessa cantina al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di vendita ha un'altezza di mt. 2,80 ed una superficie commerciale di mq. 95,20 e risulta catastalmente identificata come segue: Comune di Oggiono, Sez. OGG., foglio 5, mapp. 1321 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza mq. 90, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale via Al Mognago snc, piano T-1. Così come relazionato dal CTU in perizia, l'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra (0 piani interrati) e l'immobile risulta ristrutturato nel 1982.

A-1) In Comune amministrativo e censuario di Oggiono (LC), via Al Mognago, **box singolo posto al piano terreno** catastalmente identificato come segue: Comune di Oggiono, Sez. OGG, foglio 5, mapp. 1321 sub. 707 (catasto fabbricati) categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18 rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale via Al Mognago, piano T. Come evidenziato dal CTU in perizia, contigua



alla parete nord dell'autorimessa, all'esterno della corte è compresa una piccola area recintata e pavimentata (ente urbano mapp. 2700 catastalmente graffato all'autorimessa).

L'accesso all'immobile si attua tramite una traversa della via Al Mognago, che porta direttamente alla corte comune del fabbricato di cui al mappale 1321, l'ingresso pedonale è posto sul fronte nord-est esterno alla corte, su area di terreno di cui al mapp. 2757 (ente urbano di pertinenza del fabbricato anche se non citato nell'atto di provenienza).

All'unità immobiliare così come descritta e identificata competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e ss. cod. civ.

Precisazioni a livello catastale

Il CTU evidenzia:

- con riferimento all'**immobile A**), variazione del 25.01.2006, pratica n. LC0007414 in atti dal 25.01.2006 divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 758.1/2006);
- con riferimento all'**immobile A-1**), variazione/modifica identificativo del 25.01.2006 pratica n. LC0007316 in atti dal 25.01.2006 variazione per modifica identificativo (n. 748.1/2006).

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Facendo pieno e diretto riferimento alla perizia di stima resa dal CTU, l'immobile risulta collocato in contesto di corte storica di remota costruzione, con interventi di ampliamento disposti nel 1962 e di ristrutturazione nel 1970 e 1982, in forza dei seguenti **titoli edilizi**:

- nulla osta n. 499 per lavori di ampliamento di fabbricato esistente, presentato il 25.05.1962 con il n. 3102 di protocollo, rilasciata l'11.06.1962 con il n. 499 di PE/3102 prot., agibilità del 07.12.1964 con il n. 499/prot. 6741;
- licenza edilizia n. 365 per lavori di tamponamento di un loggiato esistente, presentata il 18.08.1970 con il n. 5404 di protocollo, rilasciata il 30.10.1970 con il n. 1112 prot. 5404/B;



- concessione edilizia n. 656 PE, per lavori di formazione e trasformazione di alcuni tavolati e finestre, presentata l'8.03.1982 con il n. 2326 di protocollo, rilasciata il 23.03.1982 con il n. 2524, protocollo n. 2323/UT/CM/it.

Dal punto di vista **urbanistico**, si evidenzia in perizia che, in forza di delibera dal Consiglio Comunale n. 19 dell'1.04.2019 (Variante al PGT), l'immobile ricade in zona Tessuto edificato di interesse storico-culturale (TIS), categorizzazione degli edifici III classe (EVR) per l'appartamento, IV classe (EEC) per il box.

CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA DEI BENI

Facendo pieno riferimento alla CTU in atti, si evidenzia che il tecnico incaricato dal Tribunale ha rilevato le seguenti difformità:

- **EDILIZIA:** al piano terreno il disimpegno dopo la porta d'ingresso è ora a uso esclusivo, non essendo più presente la porta d'accesso dell'appartamento al piano terreno; al piano primo sono presenti nuove finestre e porte finestre (nel bagno, nel soggiorno, nella cucina), altre finestre sono variate per dimensione e posizione, internamente sono presenti spostamenti dei tavolati interni per ampliamento del corridoio d'ingresso e formazione di locale ad uso cucina, è stata chiusa una delle due porte d'accesso al loggiato interno comune mentre la seconda è stata spostata, l'altezza interna risulta minore di quella rilevabile nei progetti (mt. 2,80 anziché 3,10), il perimetro murario risulta lievemente difforme da quello rappresentato, in particolare relativamente alla porzione di fabbricato di remota costruzione (normativa di riferimento D.P.R. 380/01; L.R. 12/05 e s.m.i.).

- **CATASTALE:** la planimetria catastale è lievemente difforme dall'esistente, per spalle murarie non rappresentate e spessore del muro scala non corretto (normativa di riferimento D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.).

Il CTU in atti ha evidenziato che le difformità di cui sopra sono regolarizzabili, con tempistiche di circa 30/60 gg., presentando le relative domande presso gli organismi di competenza.



Pertanto, **il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla redazione e deposito del titolo edilizio in sanatoria, nonché di pratica DOCFA di variazione catastale per aggiornamento delle planimetrie.**

Gli immobili di cui al presente avviso vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti nell'atto di compravendita stipulato il 28.02.2006 a firma del Dott. Fabrizio Cimei Notaio ai nn. 14994/2919 di repertorio, trascritto in Lecco il 14.03.2006 ai n. 4893/3073.

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata in atti.

Si avverte il futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il Custode giudiziario relativamente a eventuali contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario ed all'importo delle spese condominiali insolute, per le quali si evidenzia che ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.p.c. "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento di contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*". Si evidenzia inoltre che nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare si potrà procedere alla liberazione dell'immobile 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.

Si precisa che, all'atto di redazione del presente avviso di vendita, l'immobile risulta non occupato.

MODALITA' DELLA VENDITA - VENDITA SENZA INCANTO

Di seguito il sottoscritto professionista delegato richiama le indicazioni fornite dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lecco in seno all'ordinanza che dispone la vendita, quale prassi applicabile alla modalità di vendita senza incanto e più precisamente:



1) OFFERTE INEFFICACI:

- a) saranno dichiarate in ogni caso inefficaci le offerte pervenute oltre il termine **DELLE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili;
- b) saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;
- c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate dal presente avviso di vendita;
- d) saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

2) OFFERTA UNICA:

- a) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;
- c) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, e non siano state depositate istanze di assegnazione, il professionista delegato fa 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 ed a rimettere gli atti al Giudice perché adottati i provvedimenti opportuni.**

3) PLURALITÀ DI OFFERTE:

- a) qualora siano presentate più offerte, il professionista delegato invita in ogni caso alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo



base determinato nel presente avviso di vendita; **Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base, il professionista delegato procederà nel seguente modo:**

a1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

a2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il professionista delegato procede con la vendita a favore del 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 stato autorizzato dal Giudice **a sospendere l'aggiudicazione;**

b) in caso di **mancata partecipazione** alla gara, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato la miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; in mancanza di tale presupposto, il professionista delegato procederà nel seguente modo:

b1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;

b2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il professionista delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato 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 stato autorizzato dal Giudice **a sospendere l'aggiudicazione.**

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO VENDITA SENZA INCANTO



In base alle disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà redigere offerta irrevocabile d'acquisto in carta bollata da Euro 16,00 (reperibile sul sito internet www.tribunale.lecco.it alla sezione Servizi al Cittadino – Modulistica) contenente:

a) se l'offerente è una persona fisica: le generalità dell'offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco ex art. 174 disp. att. c.p.c.), stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale, nonché l'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale; **l'indicazione di un recapito e-mail ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.** Se l'offerente è **coniugato e in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge presenzi all'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di **titolari di ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.

In caso di offerta **in nome e per conto di un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Trattandosi di **cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea**, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

a.1) se l'offerente è una persona giuridica: denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita dei beni immobili; generalità del legale rappresentante (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito



telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco ex art. 174 disp. att. c.p.c.), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità e del codice fiscale di quest'ultimo, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali); l'indicazione di un **recapito e-mail ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile,** salvo che lo stesso partecipi per persona da nominare.

b) l'indicazione del **numero della presente procedura esecutiva** nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta. Qualora i lotti posti in vendita abbiano ad oggetto immobili con caratteristiche simili (es. box) si potrà formulare un'unica offerta per più lotti, dichiarando di volerne acquistare soltanto uno con il relativo ordine di preferenza. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi base differenti la cauzione dovrà essere calcolata sul lotto con il valore più alto;

c) l'indicazione del **prezzo offerto**, del **tempo di pagamento** e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) l'indicazione se intenda avvalersi della **agevolazione fiscale per la prima casa**;

e) l'indicazione se intenda richiedere concordemente al creditore ipotecario o pignoratizio, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, **l'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c.** con le garanzie ad esso inerenti e conseguente liberazione del debitore.



Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace **assegno circolare non trasferibile** intestato alla **Procedura esecutiva R.E. 179/2020 Tribunale di Lecco** a titolo di **CAUZIONE**, che dovrà essere di importo **non inferiore al decimo del prezzo offerto**, con la precisazione che dovrà essere allegato un assegno per ciascun lotto per il quale si intende formulare valida offerta.

Il tutto dovrà essere depositato in busta chiusa all'esterno della quale nulla dovrà essere annotato a cura dell'offerente, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE a quello fissato per la vendita senza incanto** dei beni immobili presso lo studio del professionista delegato sito in **Sirone (LC), via Rimembranze n. 26, previo appuntamento contattando i seguenti recapiti: telefono 031.851703 e-mail annalisa@pirovanosprefico.it e/o info@pirovanosprefico.it**

L'offerta così presentata è irrevocabile, salvo che il professionista delegato ordini l'incanto, oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al professionista delegato per le attività di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n.11, come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, in base a quanto dettato dall'art. 41, quarto comma, del D.LGS. n. 385 dell'1.09.93 **versare direttamente al creditore munito di privilegio fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese** e, nello stesso termine, dovrà depositare l'eventuale residuo (dedotta la cauzione già versata), nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal professionista delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, il tutto mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati alla **Procedura Esecutiva R.E. 179/2020 Tribunale di Lecco**.



Si fa sin d'ora avvertenza che, in caso di mancato pagamento del saldo prezzo il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché, con decreto, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni immobili a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

*** ** ***

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al professionista e della relazione di stima con i relativi allegati, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno inseriti in siti Internet specializzati per le vendite giudiziarie, nonché sarà oggetto di eventuali altre forme di pubblicità cartacee determinate in base al valore di vendita dei beni immobili come disposto dal Giudice dell'Esecuzione.

Sirone, lì 18 maggio 2023.

Il professionista delegato

Avv. Annalisa Pirovano

