

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. 77/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. M. Lombardi**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Secondo esperimento

Il sottoscritto, Avv. Laura Balossi, con studio in Calolziocorte, Via Pomarolo n. 16 (tel.: 3487404048 – e.mail: laura.balossi@gmail.com), delegato con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 3 marzo 2023, alla vendita del bene immobile pignorato da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

premessi che

- il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la vendita avvenga con modalità analogica;

AVVISA

che il giorno **25 gennaio 2024, alle ore 15,00** dinanzi a sé, presso lo studio dell'avv. Cristina Varano, sito in Lecco, Piazza degli Affari n. 12, si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni:

- PREZZO BASE: **€ 54.078,75**

- OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA: **40.559,06**

(inferiore di ¼ del prezzo base - tenuto conto delle avvertenze sottoindicate);

- RILANCIO MINIMO: **€ 1.000,00**

della piena e intera proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

A. appartamento sito in LECCO, Via Padre Domenico Mazzucconi n. 4, frazione Rancio, della superficie commerciale di 101,20 mq, posto al piano secondo di fabbricato condominiale denominato "Gerenzzone" e composto da cucina, soggiorno, due camere, due ripostigli e bagno, oltre porzione di solaio al piano sottotetto.

Il tutto identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Lecco, come segue: foglio 7, particella 100, sub. 24 (catasto fabbricati), sez. urb. RAN, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: via Padre Domenico Mazzucconi n.

4, piano 2-4.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: altra u.i. di proprietà di terzi, vano scala comune, affaccio su cortile comune, altra u.i. proprietà di terzi, affaccio su via Mazzucconi.

Coerenze del solaio: passaggio comune su due lati, altra u.i. proprietà di terzi, via Mazzucconi.

Si precisa:

1- nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà dei luoghi ed enti comuni del fabbricato di cui l'unità abitativa fa parte e gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice atto di compravendita del 26.07.2017 a firma del notaio dott. Francesco Ruta, nn. 292050/28226, trascritto il 01.08.1017 a Lecco al n. 10678/7637.

2- CONFORMITA' EDILIZIA

Il perito estimatore Arch. Dell'Oro riferisce di non aver visionato le pratiche edilizie del Comune di Lecco in quanto non ricevute dall'ente, precisando che agli atti del registro delle pratiche vi è una CILA in sanatoria del 2017, coerente con la variazione della scheda catastale (la quale risulta conforme allo stato dei luoghi).

Il perito ritiene pertanto che la situazione edilizia sia conforme allo stato dei luoghi.

3- CONFORMITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

Il CTU non ha rilevato difformità dal punto di vista catastale ed urbanistico.

4- PRATICHE EDILIZIE:

Il CTU, Arch. Dell'Oro, nel proprio elaborato peritale ha specificato che il fabbricato oggetto di vendita è stato edificato precedentemente al 01.09.1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie, precisando che le stesse sono citate nell'atto di provenienza, non avendole ricevute dal Comune di Lecco:

- Autorizzazione Edilizia N. 323 per lavori di tinteggiatura facciata, presentata il 22/05/2002 con il n. 19544/02 di protocollo, rilasciata il 06/06/2002;
- Denuncia Inizio Attività N. 688 per lavori di scrostamento e rifacimento intonaco, presentata

il 07/09/2001 con il n. 30246/01 di protocollo, rilasciata il 27/09/2001;

- Comunicazione Inizio Attività in Sanatoria N. 363 per lavori di interventi di Edilizia Libera in sanatoria, presentata il 28/04/2017 con il n. 34500 di protocollo.

5- SITUAZIONE URBANISTICA

ai sensi del PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 43 del 30/06/2014 - BURL n. 10 del 04/03/2015 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona Tessuti storici nei nuclei di antica formazione: A5 con destinazione a prevalenza residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 3 NTAPR - Nuclei ed elementi di interesse storico e del paesaggio costruito tradizionale. Categoria M4 comprende gli edifici di non particolare rilevanza storico/architettonica ma coerenti con il contesto, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/0505 con il mantenimento della sagoma, della volumetria e della SU esistente negli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione.

6- SPESE CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il CTU riferisce che l'ammontare medio delle spese condominiali annue è pari ad € 250,00=; non risultano essere state deliberate spese straordinarie alla data di deposito della perizia, mentre vi sono spese condominiali arretrate a carico degli esecutati pari ad € 1.650,00=.

Il CTU precisa che nelle spese di gestione non sono indicati i consumi di acqua in quanto l'ente gestore ha chiuso la fornitura per insoluto.

7- 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.

8- GARANZIE

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.

9- STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

Il perito estimatore ed il Custode dichiarano che alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato in forza di contratto di locazione tipo 20 anni, stipulato il 07/07/2021, con scadenza il 07/07/2041.

* * *

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nell'atto di provenienza del debitore nonché nella perizia allegata.

* * *

REGOLAMENTO PER LA PARTECIPAZIONE 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 dell'avv. Cristina Varano, sito in Lecco, Piazza degli Affari n. 12, entro le ore 12.00 del giorno 24 gennaio 2024, previo appuntamento obbligatorio (da concordarsi telefonicamente al numero 3487404048)**, eccetto sabato e festivi.

2) COME PRESENTARE L'OFFERTA:

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo Studio dell'**avv. Cristina Varano, sito in Lecco, Piazza degli Affari n. 12** (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione).

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 (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti 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, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera ovvero il certificato di stato libero (tale certificato per i cittadini di Stato non facente parte la Comunità Europea potrà essere richiesto attraverso il proprio Consolato); 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 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 della Comunità Europea certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno; 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 certificato camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità e ai documenti 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/o patti sociali. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'incontro fissato per la vendita (poiché nel caso di più offerenti potrà partecipare alla gara indicata al punto 4). L'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

b. indicazione della procedura esecutiva nonché, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto a

- cui si riferisce l'offerta ed 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 bancario NON TRASFERIBILE, intestato a **"PROC. ES. N. 77/2022"**, 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 (si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita);
- 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 dell'asta, salvo che partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

* * *

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

Il giorno **25 gennaio 2024 alle ore 15,00** presso lo studio dell'avv. Cristina Varano, sito in Lecco, Piazza degli Affari n. 12, il Professionista Delegato Avv. Laura Balossi procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte.

Alla gara potranno partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, presenti personalmente avanti il Delegato.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Per quanto riguarda le offerte (singolarmente proposte o all'esito della gara) si precisa che 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 antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto.

b) OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo minimo o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto o 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 ma rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;
- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile e non siano state depositate 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.

d) PLURALITA' DI OFFERTE:

gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Nel caso in cui il prezzo offerto dopo la gara risulti però 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;

- se non sono state depositate istanze di assegnazione aggiudicherà l'immobile al miglior offerente risultante dalla gara a meno che il delegato ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

- si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore, purché pari o superiore al prezzo base e che l'offerente abbia depositato per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, e nessun altro presente decida di partecipare alla gara.

La misura minima del rialzo è pari ad **euro 1.000,00 (mille/00)**.

* * *

AGGIUDICAZIONE:

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, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, in base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 41 del D.lgs. 385/93, versare direttamente al creditore fondiario Banca Nazionale del Lavoro, la parte del prezzo corrispondente al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, che verrà indicato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione e nello stesso termine dovrà depositare l'eventuale residuo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, nonché sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, l'ulteriore somma nella misura che verrà quantificata dal delegato a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

* * *

ULTERIORI INFORMAZIONI:

In caso di mancato pagamento entro il termine sopra indicato di 120 giorni, l'aggiudicazione

sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate 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. Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ma previa formale richiesta scritta dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 560, VI° comma, c.p.c., da presentarsi prima o contestualmente al saldo prezzo presso il domicilio del professionista delegato o del Custode, in questo caso con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

* * *

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>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: **AVV. ILARIA GUGLIELMANA**, con studio in Lecco, Via Cavour n. 41, Tel. 0341.364360, Fax 0341.351833, mail. avv.ilaria@studioguglielmana.it

* * *

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dall'arch. Dell'Oro con i relativi allegati, 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.

Calolziocorte, 20 ottobre 2023

Il delegato alla vendita - Avv. Laura Balossi