

## **TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura esecutiva immobiliare n. **7/2023 R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione Dott. Edmondo Tota

### **AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

L'Avv. Massimiliano Nessi, con studio in Lecco, Viale Dante Alighieri n. 6 (recapito telefonico 0341.1880480, indirizzo email: info@studiolegalenessi.com indirizzo PEC: massimiliano.nessi@lecco.pecavvocati.it), Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, Dott. Edmondo Tota, con ordinanza del 28 settembre 2023 alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. (con atto notificato al soggetto esecutato in data 5 gennaio 2023 e trascritto a Lecco in data 27 gennaio 2023 ai nn. 1161/821),

### **AVVISA**

Che il giorno **10 aprile 2024 alle ore 17.00** dinanzi a sé, nel proprio studio professionale sito in Lecco, Viale Dante Alighieri 6 (piano secondo) procederà alla **vendita senza incanto**, alle seguenti

### **CONDIZIONI DI VENDITA:**

- **PREZZO BASE DEL LOTTO PRIMO: Euro 66.500,00**

- **Offerta minima efficace a partire da: Euro 49.875,00**

inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al Prezzo Base, tenuto conto delle avvertenze sotto indicate;

- Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00;

- **PREZZO BASE DEL LOTTO SECONDO: Euro 143.650,00**

- **Offerta minima efficace a partire da: Euro 107.737,50**

inferiore di ¼ rispetto al Prezzo Base, tenuto conto delle avvertenze sotto indicate;

- Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00;

## **DELLA PIENA E INTERA PROPRIETÀ**

**degli immobili di seguito descritti:**

### **LOTTO PRIMO**

#### **(CORRISPONDENTE AL LOTTO PRIMO DELLA PERIZIA)**

In Comune di Oggiono (LC) Via Salita Bosisolo 5, **APPARTAMENTO** della superficie commerciale di 74,00 mq composto, così come relazionato dall'esperto stimatore in perizia, da soggiorno/cucina, camera, dispensa, bagno con corridoio e scala comune a terzi. L'unità immobiliare è posta al piano primo di un complesso condominiale. L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Trattasi di immobile ristrutturato nel 2001.

**Il tutto identificato catastalmente come segue:**

**Catasto Fabbricati** – Sezione Urbana OGG - **Foglio 6 – particella 1304 – sub. 706, categoria A/3**, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 euro, indirizzo catastale: via Salita Bosisolo 5, piano: T-1. Derivante da VARIAZIONE del 22 dicembre 1999 in atti dal 22 dicembre 1999 – frazionamento e fusione ripostiglio abitazione (n. T01121.1/1999) Superficie catastale Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte 74 mq.

**Coerenze:** vano scale, muri perimetrali dell'edificio, subalterno 707 e corridoio comune.

A quanto sopra descritto competono le proporzionali quote di partecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile. È inoltre compresa la quota proporzionale di comproprietà del corridoio di ingresso all'appartamento e del vano scale, comuni all'unità immobiliare sub 707.

**1. NOTIZIE AI SENSI DELLA VIGENTE DISCIPLINA DI LEGGE IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA (facendo pieno riferimento alla perizia).**

## **PRATICHE EDILIZIE.**

Come riportato dall'esperto stimatore Arch. Stefano Pozzi in perizia (alla quale si fa espresso riferimento), il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività N. 42/2000 per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella diversa distribuzione dei locali interni, rifacimento impianti e modifica aperture per adeguamento rapporti aeroilluminanti, presentata il 19 maggio 2000 con il n. 8647 di protocollo;
- Denuncia di Inizio Attività N. 42/00/VAR per lavori di Varianti a concessioni già rilasciate consistenti nella modifica di alcuni tavolati interni, presentata il 23 febbraio 2001 con il n. 3443 di protocollo.

**SITUAZIONE URBANISTICA.** L'Esperto stimatore riporta quanto segue: PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Tessuto edificato di interesse storico culturale e documentale (TIS) - Ambito di salvaguardia paesistica della zona collinare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 NTA - TESSUTO EDIFICATO DI INTERESSE STORICO CULTURALE E DOCUMENTALE (TIS). Il tessuto edificato di interesse storico culturale e documentale (TIS) identifica i nuclei di antica formazione, individuati e disciplinati in coerenza con i contenuti di cui all'art. 25 del Piano paesistico regionale, comprendente il nucleo storico centrale del Comune di Oggiono e i nuclei storici minori e di carattere isolato rinvenibili al 1888, debitamente rappresentati all'interno delle apposite tavole (PR07a –centro storico principale e PR07b – nuclei minori) che indicano per ogni singolo manufatto edilizio le modalità d'intervento ammesse, in funzione della categoria assegnata a ciascun edificio in base a quelle di seguito definite: EVR Edifici di impianto storico con valore ridotto. Sono gli edifici di storica formazione privi di particolare pregio costruttivo ed architettonico, o con qualità ridotte, tuttavia connotanti la struttura e l'impianto morfo-tipologico dei nuclei storici in quanto facenti parte dell'impianto originario di storica formazione, da recuperare mediante un insieme di interventi di riabilitazione complessiva dell'involucro edilizio.

Il Piano di governo del territorio introduce a livello comunale l'ambito di salvaguardia paesistica della zona collinare, così come individuato nella Tav. PR02 del Piano delle Regole, all'interno della quale l'altezza massima dei fabbricati non potrà essere

superiore ai 4 piani fuori terra, nel caso in cui la specifica norma di zona ammettesse altezze di zona superiori.

**CONFORMITÀ EDILIZIA.** L'Esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità: **l'unità immobiliare oggetto di perizia ha altezze interne nette non conformi a quanto dichiarato nella pratica edilizia e nella scheda catastale.** In particolare la camera ha un'altezza netta interna di 2,43 mt, il locale soggiorno/cucina ha un'altezza netta interna di 2,53 mt e i restanti locali hanno un'altezza netta interna di 2,40 mt. Tali difformità, riporta sempre l'Esperto stimatore, sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia in sanatoria previa acquisizione del parere igienico sanitario in deroga per altezza interne inferiore a 2,70 mt.

L'immobile risulta pertanto **non conforme ma regolarizzabile.** Costi di regolarizzazione indicati dall'Esperto stimatore: rilievo e presentazione pratica edilizia in sanatoria: Euro 2.000,00, predisposizione documentazione necessaria per il rilascio del parere igienico sanitario in deroga: Euro 1.000,00, oneri da versare al Comune (suscettibili di aumento) per sanatoria: Euro 1.000,00.

**CONFORMITÀ CATASTALE.** L'Esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità: altezza interna non conforme (vedi difformità edilizie). Tali difformità, riporta sempre l'Esperto stimatore, sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione indicati dall'Esperto stimatore: aggiornamento scheda catastale: Euro 800,00; tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): Euro 50,00.

**CONFORMITÀ URBANISTICA.** L'Esperto stimatore ha dichiarato che l'immobile è conforme.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità giudiziaria.

## **2. SPESE CONDOMINIALI.**

Con riferimento alle spese condominiali, l'Esperto stimatore in perizia indica che non vi sono spese condominiali insolute, spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute e/o spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.

### **3. GARANZIE.**

Gli immobili si vendono 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 a parte debitrice nell'atto di provenienza del 21 dicembre 2005 a rogito Dott. Fabrizio Cimei, Notaio in Lecco (Rep. N. 14735/2703) trascritto a Lecco il 30 dicembre 2005 al n. 23814 di Reg. Gen. e n. 13999 di Reg. Part.

L'immobile viene posto in vendita 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. Si fa infatti avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 15% sul prezzo stimato, in ragione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

### **4. STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE.**

L'immobile, come riportato da Esperto stimatore e da Custode giudiziario, al tempo della redazione del presente avviso di vendita, risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione abitativa (4+4), regolarmente registrato e pertanto opponibile, stipulato in data 1 marzo 2021 con prima scadenza 28 febbraio 2025. Il canone annuo è di Euro 4.800,00.

Si invitano in ogni caso gli interessati a prendere contatto con il Custode giudiziario al fine di ricevere informazioni aggiornate in merito allo stato occupativo dell'immobile al momento della partecipazione alla vendita.

Il tutto salvo errori e come meglio specificato nell'atto di provenienza del debitore nonché nella perizia depositata dal Perito estimatore.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il Custode giudiziario, anche in riferimento allo stato occupativo e/o di eventuali spese condominiali insolute.

\*\*\*

## **LOTTO SECONDO**

### **(CORRISPONDENTE AL LOTTO TERZO DELLA PERIZIA)**

In Comune di Oggiono (LC) Via Trescano **APPEZZAMENTO DI TERRENO** a destinazione residenziale di forma regolare e prevalentemente pianeggiante della superficie commerciale di 960,00 mq con accesso e scarico da via Trescano e da strada interna al Piano di Lottizzazione denominato P.L. 26 Trescano. Il terreno in oggetto era inserito nel Piano di Lottizzazione denominato P.L. 26 Trescano (anno di adozione 2003) ed è servito da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Attualmente il terreno si presenta come un'area verde incolta. La strada di accesso interna al P.L. è un'area urbana di proprietà dell'esecutato per 208/1000 ma non oggetto di procedura esecutiva.

#### **Il tutto identificato catastalmente come segue:**

**Catasto Terreni** – Sezione Urbana OGGIONO - foglio 9 - particella 5442, qualità/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 960, reddito agrario 3,47 Euro, reddito dominicale 3,22 Euro, derivante da frazionamento del 06 ottobre 2006 Pratica n. LC0098519 in atti dal 06 ottobre 2006 (n. 98519.1/2006). Annotazione di immobile: SR.

**Coerenze:** mappale 3528, mappale 412, mappale 5955, mappale 5498, mappale 5199 e mappale 5200.

## **1. NOTIZIE AI SENSI DELLA VIGENTE DISCIPLINA DI LEGGE IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA (facendo pieno riferimento alla perizia)**

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'Esperto stimatore riporta in perizia quanto segue: PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto edificato di recente formazione - Aree di carattere prevalentemente residenziale - B3 - Ambiti a bassa densità insediativa.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16.3 NTA AMBITI A BASSA DENSITA' (B3)

Identificano ambiti con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da una edilizia a bassa densità con tipologie prevalentemente unifamiliari, bifamiliari e a schiera dotate di ampi spazi a verde privato attrezzato a parchi, giardini, ecc.

If (mq/mq) - 0,20 mq/mq

Ip (mq/mq) - 0,1 mq/mq - Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11c.6

Ic (mq/mq) - 0,05 mq/mq - Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11c.4

Rc - 35%

Rp - 30%

H - 9,5 m - e comunque non superiore a n. 2 piani fuori terra più sottotetto

Dc, Df, Ds - Quelle previste dall'art. 6 delle norme del Piano delle Regole Destinazioni d'uso - Quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole.

Riferisce l'Esperto stimatore che il terreno oggetto della presente vendita era inserito nel Piano di Lottizzazione denominato P.L. 26 Trescano (adozione con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale in data 13 ottobre 2003 n.51 Reg. Delib. e deliberazione del Consiglio Comunale in data 16 marzo 2004 n.23 Reg. Delib.) e soggetto a convenzione con il Comune di Oggiono con atto in data 28 giugno 2005 n.8369 rep. Notaio Paolo Panzeri registrato a Lecco il giorno 12 luglio 2005 al n.5778 serie 1T e trascritto a Lecco, relativamente al dante causa, con note in data 13 luglio 2005 ai nn. 12508/7553 e 12514/7559. Si riporta, al riguardo e per ogni opportuna valutazione da parte degli interessati, il seguente estratto della sopracitata convenzione (così come inserita in perizia dall'Esperto stimatore):

**“Art.4 Opere di urbanizzazione**

*I lottizzanti si impegnano in solido ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria di interesse pubblico:*

- 1) tratto di strada prevista dal PRG vigente a partire dall'inizio del comparto a nord fino allo sbocco sulla Strada Provinciale n.70. ...*
- 2) sede viaria pubblica, a servizio dei parcheggi pubblici e del comparto, con innesto dalla predetta strada di Piano Regolatore Generale, di larghezza pari a ml. 6,00 (sei) e con le medesime caratteristiche.*
- 3) Parcheggi pubblici della superficie complessiva di mq. 280,00 (duecentoottanta) ...*
- 4) Sede viaria privata a servizio dei lotti con innesto da quella pubblica, di larghezza pari a ml. 5,00 (cinque) e con le medesime caratteristiche della strada di Piano Regolatore Generale.*
- 5) Impianti idrico, gas metano, telefonico ed elettrico, dai punti di allaccio situati sulla strada comunale a nord del comparto di P.L. fino ai punti di utilizzo dei singoli lotti.*
- 6) Impianto d'illuminazione pubblica dal punto di allaccio situato sulla strada comunale a nord del comparto di P.L. fino ai punti di utilizzo distribuiti sulle sedi viarie della lottizzazione.*
- 7) Impianto fognario a partire dall'inizio del comparto a nord, per servire i terreni già edificati della località Trescano, e dai singoli lotti, fino all'innesto della Strada Provinciale n. 70. ...*

**Art. 5 Cessione di aree**

*Contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione i Lottizzanti, previa disposizione della necessaria documentazione tecnica catastale, cederanno gratuitamente al Comune di Oggiono le seguenti aree in conto standards e per opere di urbanizzazione primaria, nonché, a lavori ultimati e collaudati, i seguenti impianti:*

- a) aree di proprietà, indicate nella tavola di progetto con puntinatura di colore "grigio e violetto", da destinare a strada, camminamento pedonale e sede viaria pubblica, della superficie di circa mq. 1306;*
- b) aree di proprietà indicate nella tavola di progetto con puntinatura di colore "verde", per area standard, della superficie di circa mq. 2.120,50 oltre a mq 280 per parcheggi pubblici situati in adiacenza della sede viaria pubblica;*
- c) impianti: idrico, illuminazione, tombinatura e impianto fognario. ...*

**Art. 6 Oneri di urbanizzazione primaria**

*Gli oneri di urbanizzazione primaria vengono assolti con esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 (escluse quelle relative e insistenti sulla sede viaria privata) della presente convenzione.*

*... Pertanto si conviene che i Lottizzanti nulla dovranno al Comune di Oggiono a titolo di oneri per opere di urbanizzazione primaria.*

**Art. 7 Oneri di urbanizzazione secondaria**

*Considerato che il Comune di Oggiono chiede l'allacciamento all'acquedotto consortile (CIAB) e i tratti di fognatura sulla strada di Piano Regolatore Generale e provinciale per servire l'intera località, in base all'art. 12, comma 1, punto 2 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 61, che prevede la realizzazione a cura dei Lottizzanti di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, gli oneri di urbanizzazione secondaria vengono assolti con l'esecuzione di dette opere ...*

**Art. 8 Contributo sul costo di costruzione**

*Gli interventi edilizi del comparto sono subordinati al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi della Legge 10/1977, vigente al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.*

**PRATICHE EDILIZIE:** L'Esperto stimatore non riporta in perizia alcuna informazione aggiuntiva.

**CONFORMITÀ EDILIZIA.** L'Esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità: sul lato nord del terreno è presente un piccolo ricovero attrezzi non autorizzato. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione del manufatto. L'immobile risulta pertanto **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione indicati dall'Esperto stimatore: Demolizione e ripristino dei luoghi: Euro 1.000,00.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** L'Esperto stimatore ha dichiarato che l'immobile è conforme.

**CONFORMITÀ URBANISTICA.** L'Esperto stimatore ha dichiarato che l'immobile è conforme.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità giudiziaria.

## **2. GARANZIE.**

Gli immobili si vendono 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 a parte debitrice nell'atto di provenienza di acquiescenza a disposizioni testamentarie, accettazione di eredità e prestazione di legati immobiliari del 12 ottobre 2017 a rogito Dott. Paolo Panzeri, Notaio in Galbiate lecco (rep. n. 23830/16145) trascritto a lecco il 10 novembre 2017 al n. 14398 di reg. gen. e n. 10227 di reg. part. nonché nella Convenzione di piano di lottizzazione e cessioni gratuite di aree, stipulata il 28 giugno 2005 per atto Dott. Paolo Panzeri, Notaio in Galbiate (rep. 8369/5448), registrata il 12 maggio 2005 a Lecco al n. 5778 serie 1T trascritta a Lecco, relativamente al dante causa, con note in data 13 luglio 2005 ai nn. 12508/7553 e 12514/7559.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia e relativi allegati agli atti.

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. Si fa infatti avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 15% sul prezzo stimato, in ragione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita.

### **3. STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE.**

L'immobile, come riportato da Esperto stimatore e da Custode giudiziario, al tempo della redazione del presente avviso di vendita, risulta libero.

Si invitano in ogni caso gli interessati a prendere contatto con il Custode giudiziario al fine di ricevere informazioni aggiornate in merito allo stato occupativo dell'immobile al momento della partecipazione alla vendita.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il Custode giudiziario, anche in riferimento allo stato occupativo.

\*\*\*

### **PER VISIONARE GLI IMMOBILI**

Le visite all'immobile possono essere prenotate direttamente dal Portale delle Vendite Pubbliche ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>

È comunque possibile richiedere ogni informazione direttamente al Custode giudiziario **AVV. LUCA MARTINI** ai seguenti recapiti: telefono **0341.362516**; email: **lucamartini1908@gmail.com** nonché, anche per quanto concerne le modalità di presentazione delle offerte ed ogni altra informazione relativa alla vendita, al sottoscritto Professionista Delegato.

## **MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

### **1) COME PRESENTARE L'OFFERTA**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e dai soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato alla vendita, sito in Lecco Viale Dante Alighieri 6, **entro le ore 12:00 del giorno 9 aprile 2024** (esclusi sabato e festivi) previo appuntamento telefonico contattando il numero 0341.1880480 o inviando un'email all'indirizzo: *info@studiolegalenessi.com*

**Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa, all'esterno della quale, a pena di irricevibilità, non dovrà essere riportata alcuna indicazione o annotazione.** Il Professionista Delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

### **2) COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

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

**A.1) se l'offerta è presentata da una persona fisica:** le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico nonché di un indirizzo email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario), dichiarazione di residenza 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 in corso di validità, nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato 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 della Comunità Europea certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità.

**A.2) 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 (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale) e a copia carta identità e codice fiscale del legale rappresentante, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, provvedendo ad allegare, secondo i casi, procura notarile ovvero copia della delibera assembleare e/o dell'organo amministrativo ovvero delibera di nomina corredata eventualmente da statuto e/o patti sociali, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco).

Dovrà inoltre essere indicato un recapito telefonico nonché un indirizzo email ai fini delle comunicazioni che dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

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 al fine di poter partecipare, in caso di presentazione di più offerte, alla gara indicata al punto 3 e seguenti.

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 del numero della presente procedura esecutiva (**7/2023**) nonché l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta;

**C)** L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;

**D)** L'indicazione del termine per il pagamento del prezzo che non dovrà essere superiore a 120 giorni dalla data della vendita, mai prorogabile;

**E)** L'indicazione se intenda avvalersi delle agevolazioni fiscali per la prima casa;

**F)** 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;

**All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, assegno circolare di emissione bancaria o postale non trasferibile**, intestato a "**Procedura esecutiva n. 7/2023**" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (da inserirsi nella busta chiusa contenente l'offerta).

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

**Le offerte presentate sono irrevocabili** salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte.

### **3) COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo avvocato con procura notarile da prodursi all'apertura dell'asta, salvo che lo stesso avvocato partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

## **APERTURA DELLE BUSTE E GARA**

Il giorno 10 aprile 2024 alle ore 17.00, presso il proprio studio, sito in Lecco, Viale Dante Alighieri 6, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste e 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 le cui offerte sono state ritenute valide e presenti personalmente.

Tra un'offerta e l'altra potrà intercorrere un tempo massimo di un minuto. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida formulata.

Per quanto riguarda le offerte si precisa che le stesse saranno così giudicate:

**A) OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori all'offerta minima efficace indicata nel presente avviso, presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, accompagnate da cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

**B) OFFERTE INEFFICACI:**

**B.1)** saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute dopo le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita;

**B.2)** saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile come indicato nel presente avviso di vendita;

**B.3)** saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione o accompagnate da cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto ovvero da cauzione prestata con modalità diverse rispetto a quelle indicate nel presente avviso di vendita;

**B.4)** 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:**

**C.1)** 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;

**C.2)** 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.3)** 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 e a rimettere gli atti al Giudice perché adottati i provvedimenti opportuni;

#### **D) PLURALITA' DI OFFERTE:**

**D.1)** Qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato invita in ogni caso alla gara gli offerenti (la misura minima del rilancio è pari ad Euro 1.000,00) aggiudicando a favore del miglior offerente purché tale offerta sia pari o superiore al prezzo 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:

D.1.1) se sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

D.1.2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato 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;

**D.2)** in caso di mancata partecipazione alla gara, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato 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:

D.2.1) 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;

D.2.2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato aggiudicherà all'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 di 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;

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

Le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva nonché una quota del compenso (oneri di legge compresi) spettante al professionista delegato per le attività di cui all'art.591-bis, comma 2, n.11 c.p.c., come previsto dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, saranno a carico dell'aggiudicatario il quale **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, Avv. Massimiliano Nessi, in Lecco Via Dante Alighieri 6, il saldo prezzo (dedotta la cauzione già versata) nonché l'ulteriore somma nella misura che verrà quantificata dallo stesso Delegato a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni. Il tutto mediante assegni circolari di emissione bancaria o postale non trasferibili intestati come segue: "Procedura esecutiva n. 7/2023".

Il termine per il saldo prezzo non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo entro il termine sopra indicato di 120 giorni, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente il quale perderà le somme versate a titolo di cauzione

che verranno definitivamente trattenute; in tale evenienza il Giudice, ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. potrà inoltre condannare l'aggiudicatario al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dal Perito estimatore, con i relativi allegati, nonché il nominativo e recapito del custode giudiziario saranno inseriti sul Portale Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) nonché su 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 al Professionista Delegato presso lo Studio dello scrivente in Lecco Viale Dante Alighieri n. 6.

Lecco, 8 febbraio 2024

Firmato Digitalmente  
Il Delegato alla vendita  
Avv. Massimiliano Nessi