

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. 2/2022**

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

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

quinto esperimento

La sottoscritta, Avv. Miriam Brusadelli, con Studio in Barzago (LC), Via Roma n. 85 (tel: 031.861959 – e.mail: brusadellipozzi@tiscali.it), delegata con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 13 settembre 2022, comunicata telematicamente in pari data, alla vendita dei beni immobili pignorati da PENELOPE SPV S.R.L.,

premessi che

- il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la vendita avvenga con modalità analogica;
- alla quarta vendita non sono state presentate offerte per il LOTTO 2;

AVVISA

che il giorno **9 maggio 2024, alle ore 10.00** dinanzi a sé, presso il proprio studio sito in Barzago (LC), Via Roma n. 85 si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni:

LOTTO 2

- PREZZO BASE: € **5.276,18** (cinquemiladuecentosettantasei/18)
- OFFERTA MINIMA EFFICACE A PARTIRE DA: € **3.957,14**
(tremilanovecentocinquantesette/14) tenuto conto delle avvertenze sotto indicate;
- RILANCIO MINIMO: € **1.000,00**

della piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Comune di Colle Brianza (LC), sezione Nava,

TERRENI BOSCHIVI: della superficie commerciale di 14.680 mq sulla base delle risultanze catastali.

Il CTU precisa che i suddetti terreni, come riscontrabile dalle immagini satellitari allegate e come verificato di persona durante il tentativo di sopralluogo eseguito unitamente al Custode Giudiziario, risultano non accessibili e non raggiungibili sia a piedi che in macchina trattandosi di porzioni di bosco in mezzo ad altre proprietà prive di un sentiero comune di accesso.

Il CTU precisa, pertanto, che la determinazione del valore dei terreni è stata fatta con esclusivo riferimento alla tabella dei valori agricoli medi dei terreni della commissione provinciale espropri della provincia di Lecco che per i terreni classificati bosco ceduo nel comune di Colle Brianza prevede un valore medio di € 1,35 al metro quadrato che si riferisce al terreno nudo, mentre il soprassuolo deve essere valutato a parte.

Il tutto è riportato nel Catasto terreni del citato Comune come segue:

- **foglio 9 particella 1488**, sezione urbana NAVA, qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1300, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 2,69 €, derivante da frazionamento del 25/10/1991 Pratica n. LC0097291 in atti dal 17/05/2011 F.O. 81956/11 (n. 4211.1/1991)
- **foglio 9 particella 1489**, sezione urbana NAVA, qualità/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 6500, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 10,07 €, derivante da frazionamento del 25/10/1991 Pratica n. 156237 in atti dal 21/11/2001 (n. 4210.1/1991)
- **foglio 9 particella 1491**sezione urbana NAVA, qualità/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 6880, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 10,66 €, derivante da frazionamento del 25/10/1991 Pratica n. 156244 in atti dal 21/11/2001 (n. 4210.1/1991)

Confini in contorno da nord (in senso orario): del mappale 1491 mappali 1492, 1489, roggia e mappale 1493; del mappale 1489 mappali 1490, 436, roggia e mappale 149; del mappale 1488 (come risultanti nell'atto di provenienza) mappali 1487, 1476, 795/b, 796, 2/a e 193.

Accesso e scarico: il Ctu ha precisato che nell'atto di provenienza non viene specificato l'accesso e scarico dei suddetti appezzamenti di terreno; l'atto riporta unicamente la dicitura "*accesso e scarico: come in fatto e diritto alla data odierna*"

Si precisa:

gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato in forza di atto di Cessione di quota e Divisione immobiliare a firma del Notaio PANZERI FRANCO del 15.04.1992 nn. 82623/14424 di repertorio, trascritto il 08/05/1992 a Lecco ai nn. 5228/3965

CONFORMITA' EDILIZIA:

il CTU ha dichiarato che non ci sono difformità

CONFORMITÀ CATASTALE:

il CTU ha riscontrato le seguenti difformità: l'intestazione catastale della particella 1488 non è stata aggiornata a seguito della Cessione di quota e Divisione immobiliare a firma del Notaio PANZERI FRANCO del 15.04.1992 nn. 82623/14424 di repertorio, trascritto il 08/05/1992 a Lecco ai nn. 5228/3965.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione foglio di osservazioni

Costi di regolarizzazione: onorario del tecnico incaricato circa € 200,00

SITUAZIONE URBANISTICA:

in base al PGT - piano di governo del territorio – vigente i terreni ricadono in “*zone agricole boschive - ZA_BOS*” come da CDU rilasciato in data 17.11.2022 dal responsabile del servizio tecnico del Comune di Colle Brianza.

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.

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, accessioni, 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: il Ctu e il Custode non hanno potuto visionare l'immobile per le ragioni già sopra precisate e pertanto lo stato di possesso non è attestabile.

* * *

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nell'atto di provenienza del debitore 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 Barzago (LC), alla Via Roma n. 85 entro le ore 12:00 del giorno 8 maggio 2024 (esclusi sabato, domenica e festivi) previo appuntamento telefonico.

2) COME PRESENTARE L'OFFERTA:

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita (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 ed 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 (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 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 della Comunità Europea certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità; 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 "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 2/2022" 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 **9 maggio 2024 alle ore 10.00**, presso lo studio dell'Avv. Miriam Brusadelli in Barzago (LC), Via Roma n. 85, 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 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 si precisa che 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 gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

b) OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'offerta minima efficace o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto e/o priva dei requisiti richiesti al precedente punto 3e 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 e 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 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;

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.

* * *

AGGIUDICAZIONE:

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, compresa la quota del 50% 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. Il tutto mediante assegni circolari bancari NON TRASFERIBILI, intestati a "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 2/2022" e/o a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura che verrà comunicato. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine non è prorogabile.

* * *

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. A richiesta dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento, l'ordine di liberazione può essere attuato dal Custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti cpc.

* * *

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://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario**: avvocato Frida Cariboni, con studio in Lecco, Piazza Manzoni nr. 23, tel 0341367449, cellulare 3661455838, email frida.cariboni@gmail.com, pec frida.cariboni@lecco.pecavvocati.it.

* * *

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia e successiva integrazione redatta dal Architetto Isa Giannetti, 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 al delegato alla vendita presso lo Studio della scrivente sito in Barzago (LC), Via Roma n. 85.

Lecco, 28 febbraio 2024

Il delegato alla vendita - Avv. Miriam Brusadelli