

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **RE 248/2019** con riunita **RE 109/2021**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Edmondo Tota**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

primo esperimento ripetuto

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 27 gennaio 2021, comunicata telematicamente in data 5 febbraio 2021, alla vendita dei beni immobili pignorati da CONDOMINIO di VIA ROCCOLO n. 15

premessi che

- il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la vendita avvenga con modalità analogica;
- che alla prima vendita del 20 aprile 2023 l'immobile veniva aggiudicato;
- che, con ordinanza del 5 settembre 2023, il Giudice dell'Esecuzione a fronte del mancato pagamento del saldo prezzo, dichiarava la decadenza degli aggiudicatari e disponeva la prosecuzione delle operazioni di vendita;
- che alla prima vendita ripetuta del 9.11.2023 l'immobile veniva nuovamente aggiudicato;
- che, con ordinanza del 20 marzo 2023, il Giudice dell'Esecuzione a fronte del mancato pagamento del saldo prezzo, dichiarava la decadenza dell'aggiudicatario, disponeva la prosecuzione delle operazioni di vendita con indicazione di una cauzione non inferiore a 20.000,00 euro;

AVVISA

che il giorno **30 maggio 2024, alle ore 12.00** dinanzi a sé, presso il proprio studio sito in Barzago (LC), Via Roma n. 85 si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: euro 71.065,10** (settantunmilasessantacinque/10) ribassato del 15% rispetto al valore di mercato
- **OFFERTA MINIMA EFFICACE A PARTIRE DA: euro 53.298,83**
(cinquantatremiladuecentonovantotto/83) - tenuto conto delle avvertenze sotto indicate
- **RILANCIO MINIMO: euro 2.000,00**

della piena e intera proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

In Comune di Lecco, Via del Roccolo n 15, quartiere Germanedo, facente parte di complesso edilizio denominato "*Condominio di Via Roccolo*":

appartamento, posto al secondo piano, accessibile tramite scala interna comune al condominio, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone con annessa cantina al piano terra accessibile da ingresso separato tramite cortile comune.

Identificazione catastale:

foglio 2 particella 1452 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL ROCCOLO n. 15, piano: 2

Confini in contorno da Nord in senso orario:

dell'appartamento: area comune, enti comuni, altra unità al subalterno 5, area comune, altra unità al subalterno 15; del ripostiglio: enti comuni, ripostiglio al subalterno 5, area comune, ripostiglio al subalterno 7

Si precisa:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà dei luoghi ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile come riportato nell'atto di compravendita stipulato in data 4.12.1991 n. 74993/6739 di repertorio Notaio dott. Filippo Carlisi di Casatenovo, trascritto il 3.01/1992 a Lecco ai nn. 129/114.

L'immobile proviene al debitore esecutato in seguito ai seguenti eventi successivi:

- dichiarazione di successione registrata il 2.09.2010 al n. 996 vol. 9990 all'ufficio del Registro di Lecco – trascritta a Lecco in data 22.07.2011 ai nn. 11090/7438
- dichiarazione di successione registrata il 23.01.2013 al n. 76 vol. 9990 all'ufficio del Registro di Lecco – trascritta a Lecco in data 6.02.2013 ai nn. 1622/1221
- ordinanza Tribunale di Lecco emessa in data 23 maggio 2022, n. 624/2022, che ha accertato e dichiarato l'intercorsa accettazione tacita di entrambe le eredità come sopra devolute, trascritta a Lecco in data 29 settembre 2022 ai numeri 15601/11205 e in data 7 ottobre 2022 ai numeri 16108/11584

PRATICHE EDILIZIE:

le opere relative all'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita sono state realizzate, come dichiarato dal CTU – Geometra Claudio Paglia - nella relazione di stima del 9.03.2021, in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta N. 12261**, per lavori di costruzione di un fabbricato d'abitazione di tipo popolare, presentata il 04/03/1966, rilasciata il 24/03/1966 con il n. 12261/GPC di protocollo
- **Rinnovo del Nulla Osta N. 22469**, per lavori di costruzione di un fabbricato d'abitazione di tipo popolare, presentata il 18/07/1967, rilasciata il 26/07/1967 con il n. 22469/GPC di protocollo.

AGIBILITA':

il CTU ha precisato che non è stata reperita presso gli archivi comunali nessuna documentazione inerente l'agibilità dell'immobile. Ha stimato un costo per l'ottenimento dell'agibilità pari ad € 4.000,00 comprensivo di spese tecniche e opere per l'adeguamento alla vigente normativa degli impianti. Ha precisato che l'ottenimento dell'agibilità non è un elemento obbligatorio per il futuro acquirente dell'immobile e che pertanto il costo per il suo ottenimento non viene decurtato dal valore di stima e vendita giudiziaria.

CONFORMITA' EDILIZIA:

il CTU ha precisato che non ci sono difformità

CONFORMITÀ CATASTALE:

il CTU ha precisato che non ci sono difformità

SITUAZIONE URBANISTICA:

il CTU ha precisato che non ci sono difformità

VINCOLI GIURIDICI:

il CTU non ha evidenziato alcun vincolo.

Si precisa che la prelazione a favore dell'IACP prevista dall'art. 28 legge 513/1977 non opera nei confronti del futuro aggiudicatario dell'immobile sottoposto ad esecuzione forzata.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

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

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa euro 1.000,00
- Spese ordinarie condominiali scadute ed insolute da preventivo 2022, da aggiornare a cura del Custode alla data della vendita: euro 11.946,20, relative anche altre annualità pregresse, escluse dall'obbligo solidale.

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 bene risulta libero.

* * *

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nell'atto di compravendita citato 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 29 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 il quale 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 248/2019" di **importo non inferiore a euro 20.000,00**, 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 **30 maggio 2024 alle ore 12.00**, 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 a euro 20.000,00**;

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 a euro 20.000,00** 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 2.000,00.

* * *

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 - se non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 dell'art. 41 del D.lgs. 385/93 (TUB) - dovrà, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, in base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 41 citato, versare direttamente a **Aqui SPV s.r.l.**, la parte del prezzo corrispondente al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese che verrà indicata all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione, e nello stesso termine dovrà depositare l'eventuale residuo, 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 248/2019" 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.

* * *

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. Il Custode su richiesta dell'aggiudicatario, da formularsi prima del decreto di trasferimento, curerà la liberazione dell'immobile con le modalità indicate dal giudice dell'esecuzione.

* * *

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 Francesca Spandri del Foro di Lecco, con studio in Lecco, Via Roma n. 45, tel 0341.360227, mail spandri@studiospandrimarconi.it.

* * *

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia e successiva integrazione redatta dal Geometra Claudio Paglia, 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.

Barzago - Lecco, 21 marzo 2024

Il delegato alla vendita - Avv. Miriam Brusadelli