

Avv. GLORIA AGOSTINI
2300 Lecco – Via Aspromonte, 13
Tel. 0341/364619 – Fax 0341/285245
E-mail gloria.agostini@legalli.it

TRIBUNALE DI LECCO
Procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. 82/2022
cui è riunita la
Procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. 106/2023

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Mirco Lombardi

AVVISO DI PRIMA VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto **Avv. Gloria Agostini, con studio in Lecco, Via Aspromonte 13 (tel. 0341/364619 – e-mail: gloria.agostini@legalli.it)**, Professionista Delegato, con ordinanze del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco rispettivamente in data 02.03.2023 comunicata a mezzo pec in data 03.03.2023 (R.G.E. 82/2022), e in data 19.12.2023 resa all'esito dell'udienza in pari data (R.G.E. 106/2023), **alla vendita dei beni immobili pignorati da POP NPLS 2020 S.R.L. e per essa dalla mandataria con rappresentanza SPECIAL GARDANT S.P.A. con atti di pignoramento trascritti a Lecco rispettivamente il 21/07/2022 ai nn. 12512/8937 e il 27/07/2023 ai nn. 11776/8958**

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario **Avv. Manola Mazza**, con studio in **Lecco, Via Azzone Visconti n.7, tel. Tel 0341/285336, e-mail: manolamazza@avvocaticolombomazza.it**.

AVVISA

che il giorno **18 giugno 2024** alle ore **12.00** dinanzi a sé, **presso il proprio studio sito in Lecco, Via Aspromonte 13**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** alle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

- **PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: Euro € 145.798,50**
- **OFFERTA MINIMA EFFICACE A PARTIRE DA: € 109.348,90**
(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)
- **Offerte in aumento in caso di gara: € 1.000,00**

Il LOTTO UNICO il cui diritto di proprietà è oggetto della presente vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico nella Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 17.01.2023 (R.G.E. 82/2022) e nella Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 20.11.2023 (R.G.E. 106/2023) entrambe redatte dall'Ing. Massimo Spreafico, da intendersi qui richiamate e trascritte, si identifica come segue.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

I

I.1) PROPRIETÀ PIENA

Unità immobiliari al rustico ubicate a BARZAGO (LC) via Milano 13 (LOTTO 1 Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 17.01.2023)

Trattasi di **due unità immobiliari** ad uso abitativo, situate rispettivamente al primo e secondo piano di palazzina condominiale costituita da quattro piani fuori terra a cui competono altrettanti vani ad uso ripostiglio localizzati al piano terra, catastalmente identificate come segue.

Identificazione catastale delle unità immobiliari:

- Foglio 3, Particella 1734, Subalterno 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 257,20 euro, indirizzo catastale: via Milano 13, piano: T-1, derivante da "variazione identificativi per allineamento mappe del 21/04/2020 in atti dal 21/04/2020 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 2/2020)".

Coerenze, così come riportate nell'atto di provenienza: "dell'appartamento: prospetto su area comune - pianerottolo e vano scala comuni - di nuovo prospetto su area comune; del vano ad uso ripostiglio: corridoio comune - unità immobiliare di proprietà di terzi - centrale termica; della porzione di suolo: porzione di suolo identificata con il n. "4" - area comune - porzione di suolo identificata con il n. "2" - mapp. 2410 del Catasto Terreni".

- Foglio 3, Particella 1734, Subalterno 505 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 257,20 euro, indirizzo catastale: via Milano 13, piano: T-2, derivante da "variazione identificativi per allineamento mappe del 21/04/2020 in atti dal 21/04/2020 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 2/2020)".

Coerenze, così come riportate nell'atto di provenienza: "dell'appartamento: prospetto su area comune - pianerottolo e vano scala comuni - di nuovo prospetto su area comune; del vano ad uso ripostiglio: corridoio comune - unità immobiliare di proprietà di terzi - unità immobiliare di cui al mapp. 1734/506 - muro perimetrale di fabbricato - unità immobiliare di cui al mapp. 1734/504"

Secondo il relativo atto di provenienza, al solo appartamento ubicato al primo piano (Subalterno 502) è annessa anche la "porzione di suolo al piano terra identificata con il n. "3" nella planimetria che si trova allegata sotto la lettera "A" all'atto in data 13 giugno 1986 n. 37349/3933 di rep.rio Notaio dott. Filippo Carlisi di Casatenovo, registrato a Merate in data 1° luglio 1986 al n. 903 vol. 21 mod. II atti pubblici".

Dette unità immobiliari partecipano alla comproprietà degli enti, vani e impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c..

Come citato nei rispettivi atti di provenienza

"Sono pure comprese nella presente vendita: la proporzionale quota di comproprietà negli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato a sensi art. 1117 e seguenti del C.C. determinata in vani virtuali 5,87 su 36", per il Subalterno 502";

"Sono pure comprese nella presente vendita: la proporzionale quota di comproprietà negli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato a sensi art. 1117 e seguenti del C.C. determinata in vani virtuali 5,93 su 36", per il Subalterno 505"

Le unità immobiliari oggetto della presente vendita sono state oggetto di un intervento edilizio di manutenzione straordinaria, iniziato in data 07/01/2014 e mai terminato, finalizzato a consentire la fusione delle due unità esistenti in un'unica nuova abitazione, la redistribuzione degli spazi interni, il completo rifacimento degli impianti tecnologici e delle finiture; esse non sono immediatamente fruibili, così come l'abitazione in progetto.

Nella Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 17.01.2023 redatta dall'Ing. Massimo Spreafico, al cui contenuto si rimanda, sono indicate le opere necessarie al completamento dell'unità abitativa in progetto.

Le unità immobiliari oggetto della presente vendita sono ubicate in zona semicentrale a destinazione d'uso mista (residenziale, commerciale e artigianale), la quale risulta essere asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria. Il traffico nella zona è di tipo locale e i parcheggi sono scarsi. Il più importante centro limitrofo è rappresentato dalla città di Lecco, mentre le attrazioni storico paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: Lario, lago di Annone, Prealpi lombarde

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute

alla data della Consulenza Estimativa Giudiziaria: € 0,00

Spese condominiali scadute, insolute alla data

della Consulenza Estimativa Giudiziaria: € 0,00

Il condominio non è dotato di alcun amministratore.

Le spese relative alle utenze comuni (la luce delle scale, la luce esterna, l'acqua e la polizza assicurativa del condominio) sono gestite in modo autonomo dai proprietari e ammontano, secondo le indicazioni fornite all'Esperto Stimatore, a circa € 600,00/700,00= annui.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'Esperto Stimatore ha rilevato che le unità immobiliari risultano essere libere, mentre i vani ad uso ripostiglio vengono utilizzati come tali dalla proprietà.

ATTI DI PROVENIENZA

Attuali proprietari

- atto di compravendita stipulato il 26/05/2010, a firma di notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 199494/39121 di repertorio, trascritto il 14/06/2010 a Lecco ai nn. 8799/5632. (Subalterno 502).
- atto di compravendita stipulato il 21/05/2012, a firma di notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 202711/41217 di repertorio, trascritto il 06/06/2012 a Lecco ai nn. 8176/6311. (Subalterno 505)

Precedenti proprietari

Si rinvia alla Consulenza Estimativa Giudiziaria redatta in data 17.01.2023 dall'Ing. Massimo Spreafico.

SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2017, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 50 del 13/12/2017, l'immobile ricade in zona B3 "ambito residenziale di media densità", le cui caratteristiche sono definite all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, del quale se ne riporta uno stralcio: *"E' la zona consolidata, di conferma e completamento dell'edificazione esistente, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente a tessuti edificati in periodi recenti, comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento. E' costituita da isolati a tipologia mista e prevalentemente delimitati dalle sedi stradali.*

PRATICHE EDILIZIE

Le opere relative alle unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita sono state realizzate, come accertato dall'Esperto Stimatore, in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla osta N. 21** per lavori di costruzione di sei appartamenti.
L'Esperto Stimatore ha rilevato che, in base ai documenti trasmessi dall'Ufficio Tecnico Comunale, il progetto è stato presentato durante il mese di settembre, anno 1959, ma la copia del titolo autorizzativo non è stata reperita. Richiesta di permesso di abitabilità presentata in data 19/01/59.
Permesso di abitabilità rilasciato in data 18/02/59.
- **Concessione edilizia N. 722** per lavori di "modifiche locali di sgombero esistenti", rilasciata il 14/06/1983.
- **Denuncia di inizio attività N. 78/2013** per lavori di "manutenzione straordinaria delle due unità immobiliari distinte con il mappale 1754 sub. 502 e 505 con fusione in un'unica abitazione", presentata il 19/11/2013 con il n. 7209 di protocollo.
Secondo quanto riportato nella comunicazione di inizio lavori del 09/01/2014 prot.n. 126, i lavori sono iniziati in data 07/01/2014.
La comunicazione di fine lavori è assente in quanto le opere non sono mai state effettivamente concluse.

CONFORMITÀ

L'attuale identificazione catastale (Foglio 3, catasto fabbricati) non corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare (Foglio 5, catasto fabbricati)

CONFORMITÀ' EDILIZIA

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta non conforme, ma **regolarizzabile**.

Le opere in progetto riferite alla D.I.A. n. 78/2013, non sono mai state concluse; secondo l'Esperto Stimatore i lavori potranno riprendere previa presentazione di una nuova pratica edilizia (S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a cura e spese dell'aggiudicatario, con un costo indicato in **€ 3.000,00**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: **1 mese**.

CONFORMITÀ CATASTALE

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta non conforme, ma **regolarizzabile**.

La rappresentazione grafica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento riportata nelle rispettive planimetrie catastali, non corrisponde allo stato di fatto; secondo l'Esperto Stimatore le difformità sono regolarizzabili a spese dell'aggiudicatario che dovrà procedere, **con un costo indicato in € 1.500,00**:

- all'attribuzione iniziale della categoria provvisoria F4 (unità in corso di definizione).
- all'assegnazione di due nuovi identificativi catastali riguardanti i vani ad uso ripostiglio, corredati delle rispettive planimetrie catastali elaborate tramite software DOCFA.
- al nuovo aggiornamento, successivamente al deposito della pratica edilizia e alla conclusione delle opere di completamento dell'unità immobiliare ad uso abitativo, della documentazione catastale mediante l'assegnazione della categoria catastale definitiva (gruppo A) e alla redazione della relativa planimetria catastale, elaborata tramite software DOCFA.

Si precisa che nella determinazione del prezzo base si è tenuto conto dei costi previsti per la regolarizzazione edilizia e catastale nonché della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 10% sul valore 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.

CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna difformità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Si rimanda in punto all'allegato B) della Consulenza Estimativa Giudiziaria redatta in data 17.01.2023 dall'Ing. Massimo Spreafico.

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.

ASSENZA DI GARANZIE

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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice. 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 nella Consulenza Estimativa Giudiziaria, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nelle determinazione del prezzo.

* * *

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nei titoli di acquisto di parte debitrice nonché nella Consulenza Estimativa Giudiziaria allegata redatta dall'Ing. Massimo Spreafico in data 17.01.2023, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, precisando che la presentazione di offerta presuppone l'attenta lettura sia della Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 17.01.2023 sia del presente avviso di vendita.

* * *

II

II.1 PROPRIETÀ PIENA

N. 2 box auto singoli ubicati a BARZAGO (LC) via Milano 13 (LOTTO 1 Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 20.11.2023)

Trattasi di **N. 2 unità immobiliari ad uso autorimessa** meglio descritti come segue:

A) Box auto singolo ubicato a Barzago (LC) via Milano 13

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un corpo di fabbrica composto da un solo piano e costituito esclusivamente da autorimesse, cui si accede attraverso l'antistante piazzale di manovra (particella 1734, area di pertinenza di fabbricato condominiale ad uso residenziale).

Identificazione catastale dell'unità immobiliare: catasto fabbricati, foglio 3, particella 2410, subalterno 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 29,75 euro, indirizzo catastale: via Milano, piano: T, derivante da "variazione identificativi per allineamento mappe del 21/04/2020 in atti dal 21/04/2020 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 2/2020)".

Coerenze, come riportate nell'atto di provenienza: "autorimessa al mappale 678/4, spazio d'accesso, autorimessa al mappale 678/2 ed altra porzione di fabbricato".

B) Box auto singolo ubicato a Barzago (LC) via Milano 13

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un corpo di fabbrica composto da un solo piano e costituito esclusivamente da autorimesse, cui si accede attraverso l'antistante piazzale di manovra (particella 1734, area di pertinenza di fabbricato condominiale ad uso residenziale).

Identificazione catastale: catasto fabbricati, foglio 3, particella 2410, subalterno 5, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 29,75 euro, indirizzo catastale: via Milano, piano: T, derivante da "variazione identificativi per allineamento mappe del 21/04/2020 in atti dal 21/04/2020 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 2/2020)".

Coerenze, come riportate nell'atto di provenienza: "autorimessa al mappale 678/6, spazio d'accesso, autorimessa al mappale 678/4 ed altra porzione di fabbricato".

Entrambi i box auto sono ubicati in zona semicentrale a destinazione d'uso mista (residenziale, commerciale e artigianale), la quale risulta essere asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria. Il traffico nella zona è di tipo locale e i parcheggi sono scarsi. Il più importante centro limitrofo è rappresentato dalla città di Lecco, mentre le attrazioni storico paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: Lario, lago di Annone, Prealpi lombarde.

II.2 QUOTA INDIVISA DI 1/6

Locale di sgombero ubicato a Barzago (LC) via Milano 13 (LOTTO 1 Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 20.11.2023)

Trattasi di **vano di esigue dimensioni** posto al piano terra di fabbricato condominiale a destinazione residenziale, **utilizzato dai condomini quale ripostiglio e deposito attrezzi ad uso comune**, cui si accede attraverso il cortile di pertinenza del fabbricato condominiale.

Identificazione catastale: catasto fabbricati, foglio 3, particella 1734, subalterno 506, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 9,61 euro, indirizzo catastale: via Milano 13, piano: T derivante da "variazione identificativi per allineamento mappe del 21/04/2020 in atti dal 21/04/2020 variazione identificativo per riordino fondiari (n. 2/2020)".

Coerenze, come riportate nell'atto di provenienza: "unità immobiliare di cui al mapp. 1734/501 - area comune - unità immobiliare di cui al mapp. 1734/505".

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute alla data della Consulenza Estimativa Giudiziaria:	€. 0,00
Spese condominiali scadute, insolute alla data della Consulenza Estimativa Giudiziaria:	€. 0,00

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi, ma non è stato possibile l'accesso al box singolo subalterno 3 poiché la chiave di accesso al portone e la serratura si presentavano difettose.

ATTI DI PROVENIENZA

Attuali proprietari

Unità immobiliari in Barzago, foglio 3, particella 2410, subalterno 3 e 5 (ex foglio 5, particella 678, subalterni 3-5, già schede n.56/3 e n. 56/5 del 1987)

- atto di divisione stipulato il 18/03/2013 a firma di notaio Michele Oggioni ai nn. 3181/2036 di repertorio, trascritto il 15/04/2013 a Lecco ai nn. 4418/3226.

Locale di sgombero in Barzago (LC) via Milano 13, per la quota indivisa di 1/6, foglio 3, particella 1734, subalterno 506 (ex Fg 5 già scheda n. 14.6 del 1986)

- atto di compravendita stipulato il 26/05/2010, a firma di notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 199494/39121 di repertorio, trascritto il 14/06/2010 a Lecco ai nn. 8799/5632.

Precedenti proprietari

Si rinvia alla Consulenza Estimativa Giudiziaria redatta in data redatta in data 20.11.2023 dall'Ing. Massimo Spreafico.

SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2017, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 50 del 13/12/2017 gli immobili ricadono in zona B3, ovvero "ambito residenziale di media densità", le cui caratteristiche sono definite all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, del quale se ne riporta uno stralcio: "E' la zona consolidata, di conferma e completamento dell'edificazione esistente, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente a tessuti edificati in periodi recenti, comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento. E' costituita da isolati a tipologia mista e prevalentemente delimitati dalle sedi stradali."

PRATICHE EDILIZIE

Le opere relative alle unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita sono state realizzate, come accertato dall'Esperto Stimatore, in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla osta n. 21** per lavori di costruzione di sei appartamenti.

L'Esperto Stimatore ha rilevato che, in base ai documenti trasmessi dall'Ufficio Tecnico Comunale, il progetto è stato presentato durante il mese di settembre, anno 1959, ma la copia del titolo autorizzativo non è stata reperita. Richiesta di permesso di abitabilità presentata in data 19/01/59.

Permesso di abitabilità rilasciato in data 18/02/59.

- **Concessione edilizia n. 722** per lavori di "modifiche locali di sgombero esistenti", rilasciata il 14/06/1983.
- **Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47)** - pratica di Condono Edilizio n. 95
Domanda presentata il 23/09/1986 con il n. 2637 di protocollo
Concessione rilasciata il 08/10/1990
- **Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47)** - pratica di Condono Edilizio n. 96
Domanda presentata il 23/09/1986 con il n. 2638 di protocollo
concessione rilasciata il 08/10/1990.
- **Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria n. 75/2013**, per lavori di "rifacimento della copertura, delle lattonerie e dei portoni di un corpo accessorio destinato ad autorimesse", presentata il 14/11/2013 con il n. 7147 di protocollo.

CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

L'Esperto Estimatore ha accertato che le unità immobiliari risultano **conformi**.

CONFORMITÀ CATASTALE

CRITICITÀ: BASSA

I N. 2 box auto singoli risultano non conformi, ma **regolarizzabili**.

L'altezza interna dei box auto indicata nelle rispettive planimetrie catastali (250 cm) è superiore rispetto a quanto rilevabile sul posto (circa 220 cm).

Secondo l'Esperto Estimatore è necessario procedere alla correzione di tale discrepanza e contestualmente aggiornare la rappresentazione grafica dei beni (planimetrie elaborate manualmente, risalenti al 1987).

I costi di regolarizzazione (diritti catastali e spese professionali per la redazione delle pratiche di aggiornamento (compreso cassa previdenziale e IVA di legge), che saranno a carico dell'aggiudicatario, ammontano a circa € 800,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane.

Si precisa che nella determinazione del prezzo base si è tenuto conto dei costi previsti per la regolarizzazione edilizia e catastale nonché della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 15% sul valore 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.

CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna difformità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità

ASSENZA DI GARANZIE

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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice. 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 nella Consulenza Estimativa Giudiziarla in data 20.11.2023, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo.

* * *

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nei titoli di acquisto di parte debitrice nonché nella Consulenza Estimativa Giudiziarla allegata redatta dall'Ing. Massimo Spreafico in data 20.11.2023, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro

consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, precisando che la presentazione di offerta presuppone l'attenta lettura sia della Consulenza Estimativa Giudiziaria sia del presente avviso di vendita

MODALITA' DI VENDITA

1. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerente dovrà depositare la propria **OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO** presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita, sito in Lecco, Via Aspromonte 13, entro **le ore 12:00 del giorno precedente** a quello fissato per la vendita senza incanto.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà recare all'esterno alcuna indicazione o annotazione).

Il Professionista Delegato o suo incaricato annoterà sulla busta data ed ora di consegna dell'offerta, nome di chi provvede al deposito che potrà essere persona diversa dall'offerente, numero della procedura esecutiva immobiliare (**RGE 82/2022 – 106/2023**), data e ora della vendita senza incanto.

2. REDAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, redatta in carta bollata da Euro 16,00, dovrà riportare:

a. le complete generalità dell'offerente:

se l'offerta è presentata **da una persona fisica**, dovranno essere indicati cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e partita IVA se presente, recapito telefonico, dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Lecco ex art. 582 cpc – 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; **l'indicazione di un recapito e-mail ai fini delle comunicazioni che dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal Creditore fondiario;**

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 a 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; dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Lecco ex art. 582 cpc – in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco; **l'indicazione di un recapito e-mail ai fini delle comunicazioni che dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal Creditore fondiario.**

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza e, in mancanza, un analogo codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al Professionista Delegato.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive 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'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. l'indicazione se intenda avvalersi della agevolazione fiscale per la prima casa
- e. l'indicazione se intenda richiedere concordemente al creditore ipotecario o pignoratorio, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, l'assunzione del debito ex art. 508 cpc con le garanzie ad esse inerenti e la conseguente liberazione del debitore.
- f. il termine di pagamento del prezzo, non superiore a 120 giorni dalla data della vendita (senza sospensione del periodo feriale), mai prorogabile;
- g. all'offerta **dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile**, intestato a "**PROC. ESEC. IMMOBILIARE RGE N. 82/2022 TRIB. DI LECCO**" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di CAUZIONE, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- h. 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;
- i. l'offerta presentata è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

3. APERTURA DELLE BUSTE E GARA

Il giorno **18.06.2024** alle ore **12.00** fissato per la vendita senza incanto, presso lo studio dell'**Avv. Gloria Agostini, in Lecco, Via Aspromonte 13**, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

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

Nel caso di presentazione di più offerte, il Professionista Delegato darà inizio alla gara alla quale potranno partecipare tutti gli offerenti, le cui offerte siano state ritenute valide, presenti avanti il Professionista Delegato.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti.

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 indicata nel presente avviso di vendita, presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita senza incanto, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

b) OFFERTE INEFFICACI

saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre la scadenza del termine od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile come indicato nel presente avviso di vendita o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto e/o prive dei requisiti richiesti al precedente punto 2 e o presentate da soggetti giuridici sprovvisti dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari.

c) 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 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; in tal caso il Professionista Delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adotti i provvedimenti opportuni.

d) PLURALITA' DI OFFERTE

a) qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato invita gli offerenti alla gara, aggiudicando l'immobile a favore del miglior offerente, purché l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita;

nel caso in cui il prezzo offerto dopo la gara risulti ancora inferiore al prezzo base il Professionista Delegato procederà nel seguente modo:

a1) se sono state depositate istanze di assegnazione rimetterà gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti;
a2) se non sono state depositate istanze di assegnazione aggiudicherà l'immobile al miglior offerente risultante dalla gara a meno che ritenga di rimettere gli atti al Giudice evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; in tal caso il Professionista Delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione.

b) in caso di mancata partecipazione alla gara, il Professionista Delegato aggiudicherà l'immobile all'offerente che abbia formulato miglior offerta e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; nel caso in cui il prezzo offerto risulti inferiore al prezzo base, il Professionista delegato procederà nel seguente modo:

b1) se sono state depositate istanze di assegnazione, rimetterà gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti;

b2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato aggiudicherà l'immobile 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, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista Delegato è autorizzato fin da ora a sospendere l'aggiudicazione.

4. AGGIUDICAZIONE

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al sottoscritto 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, il quale dovrà, **entro 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione (**senza sospensione nel periodo feriale**), in base a quanto dettato dall'art. 41 comma 4 del D.Lgs.1/09/1993 n. 38, 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 il residuo (dedotta la cauzione già versata) nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Delegato alla Vendita, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, il tutto mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati a "**PROC. ESEC. IMMOBILIARE RGE 82/2022 TRIB. DI LECCO**" e/o a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura (IBAN IT57 K084 4022 9000 0000 0222 977). Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine non è prorogabile.

L'aggiudicatario, a pagamento avvenuto delle somme dovute all'Istituto di credito fondiario, dovrà trasmettere al Professionista Delegato la prova documentale relativa (nel caso di bonifico dovrà essere fornito il cd. CRO) nel rispetto del termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione (senza sospensione feriale).

Si avvisa che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo nel termine di 120 giorni (senza sospensione feriale) dall'aggiudicazione, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente; verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa e l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni immobili a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con successiva aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

I diritti immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le iscrizioni, le trascrizioni gravanti sugli immobili sono indicati nella Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 17.01.2023 e 20.11.2023 cui si rinvia.

* * *

Il presente avviso di vendita, unitamente a copia delle ordinanze di vendita con delega al sottoscritto e della Consulenza Estimativa Giudiziaria redatta dall'Ing. Massimo Spreafico in data 17.01.2023 e in data 20.11.2023, con i relativi allegati, 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 Professionista Delegato alla vendita presso lo Studio dello scrivente sito in Lecco, Via Aspromonte 13.

Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere al Professionista Delegato Avv. Gloria Agostini mentre maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato potranno essere fornite dalla Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ne abbia interesse, come disposto dall'art. 570 cpc.

Lecco, 11 aprile 2024

Il Professionista Delegato - Avv. Gloria Agostini