

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **RE 94/2022** con riunita RE 82/2023

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

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

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 18 ottobre 2023 alla vendita dei beni immobili pignorati da PONENTE SPV SRL, premesso che:

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

AVVISA

che il giorno **25 giugno 2024**, alle ore **10.00** dinanzi a sé, presso la “Sala Aste Astebook”, sita in Barzanò (LC), via Leonardo Da Vinci 48 si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni:

- ✓ **PREZZO BASE: euro 35.633,70** (trentacinquemilaseicentotrentatre/70)
- ✓ **OFFERTA MINIMA EFFICACE A PARTIRE DA: euro 26.725,28**
(ventiseimilasettecentoventicinque/28) tenuto conto delle avvertenze sotto indicate
- ✓ **RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00** (mille/00)

della piena e intera proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

In Comune di Colico (LC), Località Olgiasca, Via Culmine – interno 3

porzione di casa, su due piani composta, al piano terra, da ingresso diretto dal cortile, due vani comunicanti tra loro, locale caldaia e wc, al piano primo, con accesso da scala esterna e ballatoio, ingresso con antistante bagno, ampia camera da letto, cucina, soggiorno e altra camera comunicanti tra loro.

Identificata nel Catasto dei Fabbricati del citato Comune come segue:

- **sezione urbana OLG, foglio 4** (già foglio 7) **particella 80 sub. 4, particella 82 sub. 1 e particella 82 sub. 4** – graffiati - categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 306,78 euro, superficie totale 137 mq, escluse aree scoperte 136 mq, indirizzo catastale: Località Olgiasca n. 42 piano T-1 (derivante da variazione del 6.07.2018 pratica n. LC0046447 in atti dal 6.07.2018 bonifica identificativo catastale n. 14787.1/2018)

Coerenze: mappale 1351, 1210, 1211, strada, mappale 79, mappale 81

Si precisa:

che l'immobile è stato oggetto di incendio con la devastazione della struttura del tetto in legno ed è stato dichiarato inagibile con verbale dei Vigili del Fuoco del 1.04.2022, occorre rifare la

struttura e copertura del tetto e ripristinare gli impianti; non è dotato di posto auto e il terrazzo d'ingresso è in comune con altre proprietà.

Atto di provenienza:

- accettazione tacita dell'eredità trascritta a Como in data 19.03.2007 ai nn 9201/5457 con atto del Notaio Cuocolo Alberto in Lecco in data 1.03.2007 repertorio 75934/13680 a seguito di denuncia di successione n. 467 vol 2005 in data 17.05.2005 Ufficio registro di Lecco, non trascritta
- al *de cuius* la proprietà perveniva per atto di compravendita del 5.09.1970 autenticato nelle firme dal Notaio Manetto Fabroni in Missaglia al n. 726 di repertorio, trascritto a Como il 21.09.1970 ai nn. 9867 reg. gen. e 8236 reg. part.

PRATICHE EDILIZIE

le opere relative alle unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita sono state realizzate, come dichiarato dal CTU – Architetto Maria Bambina Lavelli – prima del 1 settembre 1967 e successivamente hanno formato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia n. 10/1974** per formazione di scala esterna e creazione di servizio igienico, rilasciata dal Comune di Colico il 13 febbraio 1974.

CONFORMITA' EDILIZIA

il CTU ha rilevato che l'immobile risulta conforme

CONFORMITÀ CATASTALE

il CTU ha rilevato che l'immobile risulta conforme

CONFORMITA' URBANISTICA

il CTU ha rilevato che l'immobile risulta conforme.

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

Non risultano spese condominiali

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, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza - accettazione tacita dell'eredità trascritta a Como in data 19.03.2007 ai nn 9201/5457 con atto del Notaio Cuocolo Alberto in Lecco in data 1.03.2007 repertorio 75934/13680. 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 Custode rileva che il piano terra risulta occupato dall'esecutata mentre il primo piano è completamente inagibile

* * *

Il tutto salvo errore e come meglio specificato negli atti di provenienza 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 (esclusi Sabato, Domenica e festivi) entro le ore 12.00 del giorno 24 giugno 2024 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

manca 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;
- 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 di emissione bancaria o postale NON TRASFERIBILE, intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RE 94/2022" 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); nel caso si voglia partecipare alla vendita di più lotti, dovrà essere presentata un'offerta per ciascun lotto e allegato un assegno per ciascun lotto;

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 della vendita, salvo che partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

* * *

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

il **giorno 25 giugno 2024 alle ore 10.00** presso la "Sala Aste Astebook", sita in Barzanò (LC), via Leonardo Da Vinci 48, 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 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 o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto e/o priva dei requisiti richiesti al precedente punto 3 e/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 - 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 **PONENTE SPV SRL** 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 mediante assegni circolari bancari o postali **NON TRASFERIBILI**, intestati a "PROCEDURA ESECUTIVA RE 94/2022" 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. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, se richiesto dall'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

* * *

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 Marco Possenti**, con studio in Corso Martiri della Liberazione n. 13 - 23900 LECCO - Telefono 0341503523 - mail avvocatomarcopossenti@gmail.com - pec marco.possenti@lecco.pecavvocati.it

* * *

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dall'Arch. Maria Bambina Lavelli, 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.

Barzago, 19 aprile 2024

Il delegato alla vendita - Avv. Miriam Brusadelli