

Avv. Frida Cariboni

23900 LECCO – PIAZZA MANZONI NR. 23

TEL. 0341367449 - FAX 0341-352477

E-MAIL: frida.cariboni@gmail.com

Pec: frida.cariboni@lecco.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 20/2024

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

AVVISO DI PRIMA VENDITA IMMOBILIARE

La sottoscritta, Avv. Frida Cariboni, con Studio in Lecco, Piazza Manzoni nr. 23 (Tel. 0341.367449 - E.mail: frida.cariboni@gmail.com), delegata con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati nella procedura in epigrafe,

premesse che

. il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la vendita del compendio immobiliare si svolga con modalità analogica;

. VISITE: l'immobile può essere visionato contattando il Custode Giudiziario Avv. Alba Chiara Airoldi, ai seguenti recapiti: cell. 3403007876; e-mail: airoldialbachiar@gmail.com;

AVVISA

che il giorno **18 dicembre 2024 alle ore 11.00** dinanzi a sé, presso lo Studio del Professionista delegato, Avv. Frida Cariboni, in **Lecco (LC), Piazza Manzoni nr. 23**, si procederà alla vendita senza incanto del compendio pignorato, alle seguenti

condizioni

LOTTO UNICO

- PREZZO BASE: € 43.500,00 (Euro quarantatremilacinquecento/00);
- OFFERTA MINIMA EFFICACE A PARTIRE DA: € 32.625,00 (Euro trentaduemilaseicentoventicinque/00) – pur con le conseguenze di cui all'art. 572 co. 3 cpc e tenuto conto delle avvertenze più sotto indicate;
- RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00,

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena e intera proprietà dei seguenti immobili:

In Comune di LECCO, Via Fratelli Figini 17

. **APPARTAMENTO** della superficie commerciale di **67,60** mq, sito al sesto piano di un fabbricato condominiale costruito nel 1959, articolato su otto livelli fuori terra,

dotato di ascensore, ubicato in località Bione, composto da: corridoio di ingresso, una camera singola, un tinello con cottura, una camera matrimoniale ed un bagno.

. Identificazione catastale:

foglio 4 particella 726 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana BEL, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Ambrogio n.17, piano: 6. Coerenze: da nord via Fratelli Figini, mapp. 726 sub. 33, vano scala comune (mapp. 726 sub. 740) e muri perimetrali per due lati.

. **CANTINA** composta da unico locale, identificato con il numero 1, ubicata al piano terra del fabbricato condominiale.

Identificazione catastale:

foglio 4 particella 726 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana BEL, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 5,58 Euro, indirizzo catastale: via Fratelli Figini n. 17, piano: Terra. Coerenze: da nord: mapp. 726 sub. 702, mapp. 726 sub. 740, mapp. 726 sub. 738 e sub. 731.

Alla data della perizia (27.05.24) il perito stimatore ha indicato spese ordinarie annue di gestione dell'immobile pari ad € 962,00 e spese condominiali scadute ed insolute alla medesima data pari ad € 3.963,00.

La presente vendita comprende altresì la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato condominiale in ragione di millesimi 21,08 per l'appartamento e 0,329 per la cantina.

PRECISAZIONE CATASTALE: il perito stimatore ha precisato che l'appartamento di cui al mapp. 726 sub. 32 è ubicato alla Via Fratelli Figini nr. 17 e non alla Via Sant'Ambrogio nr. 17 come risulta dalla banca dati catastale.

PROVENIENZA: gli immobili sono pervenuti dalla società cedente al debitore esecutato in forza di atto di compravendita del 02/05/2006 a firma Notaio Orlando Cornelio ai nn. 906684/12819 di repertorio, trascritto il 09/05/2006 a Lecco ai nn. 8506/5398.

Annotazione con atto Notaio Ciocchetti Alessandra del 03/03/2023 rep. 1597/973 trascritto il 07/03/2023 ai nn. 3394/409 per rettifica nome e codice fiscale.

Alla società cedente gli immobili erano pervenuti in forza atto di compravendita del 21.06.2004 a firma di notaio Cornelio Orlando ai nn. 866507/11773 di repertorio, trascritto il 24/06/2004 a Lecco ai nn. 10109/6741.

Alla predetta società gli immobili erano pervenuti da altra società in forza di atto di compravendita del 28/06/1988 a firma di Notaio Pascali ai nn. 114457/5896 di

repertorio, trascritto il 27/07/1988 a Lecco ai nn. 7286/5301.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

nessuno.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/05/2006 a firma di notaio Cornelio Orlando ai nn. 906685/12820 di repertorio, iscritta il 09/05/2006 a Lecco ai nn. 8507/1643, derivante da mutuo fondiario.

- Modifica dell'ipoteca volontaria del 02/05/2006 atto notaio Ciocchetti Alessandra del 03/03/2023 rep. 1597/973 iscritta il 07/03/2023 ai nn. 3394/409 per rettifica nome e codice fiscale.

- pignoramento del 13/01/2024 Tribunale di Lecco trascritto a Lecco il 29/01/2024 ai nn. 2954 di repertorio - nn. 1242/970.

PRATICHE EDILIZIE Il perito stimatore ha indicato in perizia le seguenti pratiche:

Nulla Osta **N. 935** per lavori di costruzione fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 09/07/1959 con il n. 26714 di protocollo, rilasciata il 23/09/1959 con il n. 32853 di protocollo, agibilità del 04/07/1960 con il n. 1086 di protocollo, confermata successivamente in data 16/12/1963.

Autorizzazione **N. 95/31** per lavori di Manutenzione Straordinaria, presentata il 07/07/1995, rilasciata il 17/08/1995 con il n. 18809 di protocollo.

Il titolo è riferito all'immobile di cui al fg. BEL/4 mapp. 726.

L'autorizzazione riguarda il rifacimento facciate, riverniciatura serramenti e manutenzione pluviali e canali.

SITUAZIONE URBANISTICA si richiama la situazione indicata in perizia:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 43 del 30 giugno 2014, l'immobile ricade in zona R2 - Zona Territoriale e residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 5.2 Zona territoriale residenziale media densità (R2).

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- Modifica alla parete divisoria del tinello/cottura con il corridoio d'ingresso.

- il piano terra è rappresentato agli atti con una distribuzione degli spazi interni differente dallo stato di fatto. La stessa va ad interessare la cantina, di cui al foglio 4 particella 726 sub. 701, oggetto della presente vendita.

Il perito ha specificato che la diversa distribuzione degli spazi interni del piano

seminterrato potrà essere regolarizzata soltanto dal condominio, trattandosi di spazi comuni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica CILA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione indicati dal perito: oblazione: €.1.000,00; diritti di segreteria comunali: €.30,00; onorario professionista: €.2.500,00.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito ha rilevato le seguenti difformità in riferimento all'appartamento di cui al foglio 4 particella 726 sub. 32.:

- Modifica alla parete divisoria del tinello/cottura con il corridoio d'ingresso.
- Errata toponomastica: l'appartamento risulta ubicato in Via Fratelli Figini nr. 17 e non in Via Sant'Ambrogio nr. 17.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale con pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione indicati in perizia: DOCFA: €.600,00; diritti segreteria catastali: €.50,00.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato non sussistere alcuna difformità.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: il perito ha dichiarato non sussistere alcuna difformità.

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. Con espressa avvertenza che **la presente vendita non è soggetta alla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo**.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base del lotto si è tenuto conto della riduzione del 15% sul valore commerciale, 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nonché delle decurtazioni per le spese di regolarizzazione delle difformità e per le spese condominiali insolute.

Pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta ed oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, quelli urbanistici o per adeguamento impianti, ovvero le spese

condominali 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 stima del compendio pignorato.

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

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE: il perito ha dichiarato che alla data del sopralluogo del 26.04.2024 l'immobile risultava occupato dal debitore.

Si fa avvertenza che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento della situazione di occupazione dell'immobile con il custode giudiziario.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

A) CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:

A norma dell'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore e i soggetti per legge non ammessi, può presentare offerte di acquisto.

L'offerente dovrà depositare la propria offerta e l'assegno circolare **IN BUSTA CHIUSA, all'esterno della quale nulla dovrà essere annotato a cura dell'offerente**, presso lo **Studio del Professionista Delegato** alla vendita, **Avv. Frida Cariboni**, sito in **Lecco, Piazza Alessandro Manzoni nr. 23, piano 2°, ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO 17 DICEMBRE 2024** (da lunedì a venerdì, esclusi festivi) previo appuntamento telefonico al nr. 0341367449.

B) COME PRESENTARE L'OFFERTA:

L'offerente dovrà presentare offerta irrevocabile d'acquisto in **carta bollata da € 16,00** contenente:

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 – il regime patrimoniale scelto dai coniugi), 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'eventuale l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

Con l'avvertenza che: . 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, sarà necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); . se l'offerta è presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, all'offerta dovrà essere allegata 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 dovrà altresì essere allegato il **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 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.

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**.

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 efficace sopra indicata, a pena di esclusione;

d. il termine di pagamento del prezzo, non superiore a 120 giorni dalla data della vendita, mai prorogabile, né soggetto alla sospensione feriale dei termini;

e. all'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare bancario o postale NON TRASFERIBILE**, intestato a “**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 20/2024**” di importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale** e da inserirsi nella busta chiusa contenente l'offerta, 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**, salvo siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

C) COME PARTECIPARE ALLA GARA:

gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo di un avvocato munito di procura notarile da prodursi all'apertura dell'asta, salvo che il legale partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

Il giorno **18 DICEMBRE 2024 alle ore 11.00**, presso lo studio dell'Avv. Frida Cariboni **in Lecco, Piazza Manzoni nr. 23, piano 2°**, 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 presenti personalmente avanti il Delegato, le cui offerte sono state precedentemente ritenute valide.

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.

Si avvisa che le offerte saranno valutate in base ai seguenti criteri:

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 per la presentazione delle buste, 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 B e/o presentate da soggetti giuridici

sprovvisi 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:

- qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara sarà ancora inferiore al prezzo base, il Professionista Delegato procederà nel seguente modo:

1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che non sia opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto;

- in caso di mancata partecipazione alla gara, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; qualora la miglior offerta sia inferiore al prezzo base, il Professionista delegato procederà nel seguente modo:

1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;

2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista delegato

procederà con l'assegnazione a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che non si ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto;

- 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.

AGGIUDICAZIONE E SALDO PREZZO:

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, compresa la quota del compenso del Professionista delegato per le attività svolte ai sensi dell'art. 591bis nr. 11 c.p.c. saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**(o il diverso più breve termine indicato nell'offerta), in base a quanto dettato dall'art. 41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, dovrà versare **direttamente all'Istituto munito di privilegio fondiario il 70% del prezzo; il residuo prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere versato nello stesso termine sul conto corrente intestato alla procedura, nonché l'ulteriore somma,** nella misura quantificata dal Professionista delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni.

Il tutto mediante **bonifico bancario o assegni circolari bancari o postali NON TRASFERIBILI, intestati a "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 20/2024"**. 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.

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

A v v . F r i d a C a r i b o n i

23900 LECCO – PIAZZA MANZONI NR. 23

TEL. 0341367449 - FAX 0341-352477

E-MAIL: frida.cariboni@gmail.com

Pec: frida.cariboni@lecco.pecavvocati.it

aggiudicazione.

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 della scrivente sito in Lecco, Piazza Alessandro Manzoni nr. 23.

Lecco, 25 ottobre 2024.

Il delegato alla vendita

(Avv. Frida Cariboni)