

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. 35/2023**

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

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Quarto esperimento

La sottoscritta, Avv. Carlotta Marconi, con Studio in Lecco, Via Roma n. 45 (tel: 0341-081941 – e.mail: marconi@studiospandrimarconi.it, delegata con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 04 Luglio 2023, alla vendita dei beni immobili pignorati da BNL S.p.a.

preMESSO che

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

AVVISA

che il giorno **12 Febbraio 2025, ore 15.00** dinanzi a sé, presso il Suo Studio, sito il Lecco alla Via Roma n. 45 si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni:

- PREZZO BASE: **18.516,09 (diciottomilacinquecentosedici/09);**

- OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA: **€. 13.887,06 (tredicimilaottocentottantasette/06)** - tenuto conto delle avvertenze sottoindicate);

- RILANCIO MINIMO: **€. 1.000,00,**

della piena e intera proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

A) In Comune di Taceno (LC), Via Giuseppe Garibaldi n. 6:

fabbricato residenziale terra cielo della superficie commerciale di mq 184,80, sviluppato su quattro piani:

piano S1 composto da ingresso da Via Bellati n. 5, lavanderia, disimpegno, cantina e locale centrale termica;

piano terra composto da ingresso dalla Via Garibaldi n. 6, scala con bagno nel sottoscala, cucina, sala da pranzo, balcone e soggiorno;

piano primo composto da vano scala, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, bagno e balcone;

piano secondo composto da vano scala, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, bagno e balcone.

Il tutto distinto al catasto fabbricati del Comune di Taceno come segue:

foglio 2 particella 42 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi n. 6, Piano: S1-T-1-2 (derivante da bonifica identificativo catastale prot. LC 0011007 del 15.02.2021).

Coerenze:

da nord in senso orario: Via Garibaldi, mapp. 3285, Via Bellati, mapp. 43.

Si precisa:

1- 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 a rogito del Notaio Ettore De Marzio, con atto di compravendita stipulato il 31.07.2003 ai nn. 1230/443 di repertorio, registrato il 05.08.2003 a Lecco ai nn. 1213 serie 1/V, trascritto il 05.08.2003 a Lecco ai nn. 13068/8736.

2- PRATICHE EDILIZIE: il CTU – Arch. Barbara Dell'Oro, ha dichiarato che l'immobile oggetto di vendita è stato edificato anteriormente al 01.09.1967 ed ha rilevato la seguente pratica edilizia:

- Denuncia Inizio Attività n. 08/2009 per lavori di rifacimento tetto e intonaco esterno, presentata il 10.03.2009 con il n. 984 di Protocollo. Fine lavori e collaudo del 12.06.2009.

3- SITUAZIONE URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato che in forza del PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 19 del 18/09/2012 - BURL n 20 del 15/05/2013 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona A - nuclei antichi (categoria III).

Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo IV delle NTA Categoria edificio III - comparti ed edifici di interesse documentario ed ambientale, che abbiano anche subito lievi interventi di alterazione dei caratteri originari, che costituiscono in larga misura i tessuti storici e presentano al contempo l'esigenza di salvaguardia ambientale e trasformazione edilizia di adeguamento statico, funzionale ed igienico. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia. Vincolo di cui all'art. 142 del DLgs 22/01/2004 n 42 lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

4- CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA: il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

5- 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.

6 - 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.

7- STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE: come rilevato dal Custode il bene risulta OCCUPATO dal debitore e quindi giuridicamente libero.

* * *

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nell'atto di provenienza del debitore nonché nella perizia allegata.

* * *

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO ALLA VENDITA

1) CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:

le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del sottoscritto delegato alla vendita, sito in Lecco, alla Via Roma n. 45 entro le ore 12:00 del giorno 11 Febbraio 2025 previo appuntamento, esclusi festivi e sabato.

2) COME PRESENTARE L'OFFERTA:

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita, sito in Lecco, alla Via Roma n. 45 (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 e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta in corso di validità, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; se l'offerta è presentata da cittadino di Stato non facente parte della Comunità Europea certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità; se l'offerta è presentata da una persona giuridica, dovranno essere indicati denominazione, sede, numero di iscrizione al registro delle imprese della provincia di appartenenza, allegando certificato camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità e ai documenti del legale rappresentante, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, provvedendo ad allegare procura notarile ovvero copia della delibera assembleare, corredata eventualmente da statuto e/o patti sociali. Non sarà possibile intestare l'immobile a

soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'incontro fissato per la vendita (poiché nel caso di più offerenti potrà partecipare alla gara indicata al punto 4). L'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

b. indicazione della procedura esecutiva nonché, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta ed i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;

d. il termine di pagamento del prezzo, non superiore a 120 giorni dalla data della vendita, mai prorogabile;

e. all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare bancario NON TRASFERIBILE, intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 35/2023", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita);

f. il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, determina l'inammissibilità dell'offerta; la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;

g. l'offerta presentata è irrevocabile.

4) COME PARTECIPARE ALLA GARA:

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

* * *

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

Il giorno 12 Febbraio 2025 alle ore 15.00, presso il proprio Studio, sito in Lecco alla Via Roma n. 45, 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 utenti 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 (singolarmente proposte o all'esito della gara) 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 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:

qualora siano presentate più offerte, il professionista delegato invita in ogni caso alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita.

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base, il professionista delegato procederà nel seguente modo:

- se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;
- se non sono state depositate istanze di assegnazione, il professionista delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti di 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; in mancanza di tale presupposto, il professionista delegato procederà nel seguente modo:

- se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alla predetta istanza;
- se non sono state depositate istanze di assegnazione, il professionista delegato procede con la vendita 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 ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti di

rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto.

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 compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, nonché l'ulteriore somma nella misura che verrà quantificata dal delegato a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni. Il tutto secondo le modalità che verranno indicate all'aggiudicatario dal sottoscritto delegato alla vendita.

Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine non gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. 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, ma previa formale richiesta scritta dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 560, VI° comma, c.p.c., da presentarsi prima o contestualmente al saldo prezzo presso il domicilio del professionista delegato o del Custode, in questo caso con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

* * *

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: **Avv. Cesare Tentori**, Piazza XX Settembre n. 7, Lecco 23900, Tel. 0341/363329, studiolegale@castelnovotentori.it.

* * *

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dall'Arch. Barbara Dell'Oro, 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 dal delegato alla vendita presso lo Studio della scrivente.

Lecco, 07 Ottobre 2024

Il delegato alla vendita - Avv. Carlotta Marconi