

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **RE 119/2024**

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

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Paola Pozzi, 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 30.01.2025 alla vendita dei beni immobili pignorati da PRISMA SPV S.R.L., premesso che

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

AVVISA

che il giorno **20 giugno 2025**, alle **ore 10.00** dinanzi a sé, presso il proprio studio sito in Barzago (LC), Via Roma n. 85 si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni:

- ✓ **PREZZO BASE: euro 55.800,00** (cinquantacinquemilaottocento/00) ribassato del 10% rispetto al valore di mercato
- ✓ **OFFERTA MINIMA EFFICACE A PARTIRE DA: euro 41.850,00** (quarantunomilaottocentocinquanta/00) tenuto conto delle avvertenze sottoindicate
- ✓ **RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00** (mille/00)

dei seguenti immobili

LOTTO UNICO

nel comune di Introbio (LC), Viale Della Vittoria n. 40/A

Intera e piena proprietà di **appartamento** sito al piano terra della superficie commerciale di 54,80 mq, con altezza interna di mt 2,75 e composto da un piccolo ingresso, un locale soggiorno/cucina, disimpegno, bagno finestrato e camera matrimoniale, con area di pertinenza a verde di circa 100 mq delimitata da siepi, posto in edificio con più unità abitative costruito nel 1997 che si sviluppa su tre piani di cui 2 fuori terra.

Identificazione catastale: **foglio 32 particella 448 sub 6**, catasto fabbricati, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale euro 325,37, indirizzo catastale: Viale della Vittoria, piano terra, (derivante da COSTITUZIONE del 16/06/1998 in atti dal 16/06/1998 (n.E02010.1/1998)

Coerenze: da nord in senso orario affaccio su area verde delimitata da siepi sub. 8, accessi pedonali comuni sub. 1, altra unità immobiliare sub. 9, vialetto comune sub. 2, ancora accessi pedonali sub. 1, altra unità immobiliare sub. 5

Si precisa che:

- alla unità immobiliari in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni a tutto il fabbricato condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile,

ivi compresi quelli identificati con il mappale 448 sub. 1 ben comuni non censibili (tunnel, scala cortile e camminamenti) e con il mappale 448 sub. 2 beni comuni non censibili ai subalterni 6 e 9 (via di accesso), come riportato nell'atto di provenienza stipulato in data 19.03.2007 compravendita a firma Notaio Fabrizio Cimei, rep. 16185/3914, trascritto a Lecco il 28.03.2007 ai nn. 6029/3439; sebbene non siano stati espressamente indicati nell'atto e nella nota di trascrizione del pignoramento da parte del creditore pignoratizio, opera l'estensione automatica degli effetti del pignoramento immobiliare del bene principale, così come previsto dall'art. 2912 c.c..

PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di vendita è stato realizzato, come dichiarato nell'elaborato peritale dal CTU Architetto Emanuele Fontana, in forza di:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 83/96 per lavori di nuova costruzione palazzina residenziale, rilasciata il 10/04/1997 con il numero 83/96 di protocollo.

AL RIGUARDO IL CTU PRECISA CHE, SEBBENE IL COMUNE DI INTROBIO ABBA CONFERMATO L'ESISTENZA DELLE PRATICHE EDILIZIE IN OGGETTO, NON È STATO POSSIBILE VISIONARE LA DOCUMENTAZIONE DELLE STESSE IN QUANTO DICHIARATE MANCANTI DALL'ARCHIVIO COMUNALE

Negli atti di provenienza si menziona altresì la successiva variante rilasciata in data 3 marzo 1998, pratica edilizia n. 27/96 v

SITUAZIONE URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato che l'immobile insiste su area vincolata paesaggisticamente perché di notevole interesse pubblico cui all'art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 (bellezze d'insieme). Pertanto, ogni modifica esterna al fabbricato deve essere valutata dalla preposta commissione.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera comunale dell'aprile 2024.

L'immobile ricade in zona "TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - AMBITO A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE RD - AMBITO RESIDENZIALE DENSO".

Norme tecniche di attuazione ed indici - Ambiti a carattere prevalentemente residenziale.

Il nuovo PGT, rileggendo le classificazioni assunte dal PGT 2021, classifica le parti del tessuto urbano consolidato che attestano il loro sviluppo più recente rispetto ai nuclei di antica formazione e nelle porzioni di territorio più interne. La maggior parte di queste parti di tessuto è caratterizzato da destinazioni prevalentemente residenziale riferibili a processi insediativi recenti che hanno generato tessuti eterogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle altezze, dei caratteri architettonici ed ambientali, effettivamente prive di valore storico e testimoniale. Dunque, il nuovo

PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 identifica due ambiti a carattere prevalentemente residenziale classificati rispetto a diverse densità territoriali:

- RD – Ambiti residenziali densi, che comprendono la maggior parte delle zone residenziali del tessuto urbano consolidato;
- RR – Ambiti residenziali radi, ovvero alcuni lotti posti in prossimità del versante montano nella zona nord-ovest del centro abitato e una serie di lotti posti nella zona centrale del tessuto urbano consolidato.

15.Ambiti

R: ambiti di carattere prevalentemente residenziale

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale con la possibile presenza di attività lavorative diverse. Ricadono in queste aree i comparti di pianificazione attuativa in corso di esecuzione al momento dell'adozione del PGT.

In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, si individuano due ambiti:

Ambito RD – Ambiti residenziali densi

Ambito RR - Ambiti residenziali radi

15.1. Destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole. Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno delle predette zone sono presenti immobili in cui siano insediate attività di produzione e artigianali con SCIA di inizio attività in corso di validità, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 18 per la zona produttiva e artigianale esistente (PR) quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione fino alla completa cessazione dell'attività.

15.2. Modalità attuative

Titolo abilitativo semplice per tutti gli interventi differenti da quelli di seguito riportati.

- Permesso di costruire convenzionato per gli ambiti contrassegnati nelle tavole del Piano delle Regole con apposito perimetro nel rispetto dei parametri edificatori di cui all'art. 15.4.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di lotti con estensione (Sf) superiore a mq 1.000.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di conversione a residenza di una SL non residenziale esistente a cui si applicano gli indici ed i parametri disposti al successivo art. 15.4.

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SL esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

Una volta esauriti i piani attuativi, le superfici fondiarie verranno riclassificate come aree del tessuto urbano consolidato, aree RD e RR, e verrà loro assegnata una capacità edificatoria pari a quella attribuita dal piano attuativo in forza del quale sono state realizzate le edificazioni.

15.3. Fatta salva la facoltà della conservazione della SL residenziale, anche se in eccedenza agli indici del relativo ambito, ed il rispetto delle distanze legittimamente esistenti o previste al precedente art. 5, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei successivi parametri e del filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

15.4. I parametri edificatori sono i seguenti:

Ambito RD: IF mc/mq: 0,8 - IC: 0,30 - Altezza m: 7,50 - IPF: 0,30 - Distanze: art.5 il CTU ha dichiarato che in forza del PGT - piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in zona AMBITO 1: A Nuclei di antica formazione.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Estratto NTA Art. 30 AMBITO 1 (vecchio nucleo)

Ambito RR: IF mc/mq: 0,3 - Altezza m: 6,00 - IPF: Esistente - Distanze: art.5

Gli spazi destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale (DTU 15) non determinano superficie coperta (DTU 08).

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato che non è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia in quanto la **Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Introbio non risulta oggi presente negli archivi comunali**

CONFORMITÀ CATASTALE

Il CTU ha dichiarato che sono state rilevate le seguenti difformità:

- errata rappresentazione di aree/accessi comuni e scale esterne di accesso ad altre U.I.
Normativa di riferimento: D. M. 701/84 D. Lgs 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione: aggiornamento catastale a firma di tecnico abilitato: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

CONFORMITÀ URBANISTICA

il CTU ha dichiarato 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

Il CTU ed il Custode hanno dichiarato che non è presente un amministratore condominiale e pertanto eventuali spese comuni sono gestite da accordi informali tra condomini.

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

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 nell'atto di provenienza - scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Fabrizio Cimei compravendita rep. 16185/3914, trascritto a Lecco il 28.03.2007 ai nn. 6029/3439.

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 e il CTU riferiscono nelle loro relazioni che alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario.

* * *

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 19 giugno 2025 previo appuntamento telefonico.

2) COME PRESENTARE L'OFFERTA:

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione). Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

3) COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:

l'offerta in marca da bollo da euro 16,00 dovrà riportare:

a. le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Lecco – in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco - stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), provvedendo altresì ad allegare copia del codice fiscale e della carta d'identità in corso di validità, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali; se l'offerta è presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; se l'offerta è presentata da cittadino di Stato non facente parte della Comunità Europea certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità; se l'offerta è presentata da una persona giuridica, dovranno essere indicati denominazione, sede, numero di iscrizione al registro delle imprese della provincia di appartenenza, allegando certificato camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità e ai documenti del legale rappresentante, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, provvedendo ad allegare procura notarile ovvero copia della delibera assembleare, corredata eventualmente da statuto e/o patti sociali. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'incontro fissato per la vendita (poiché nel caso di più offerenti potrà

partecipare alla gara indicata al punto 4). L'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

b. indicazione della procedura esecutiva nonché, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta;

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 119/2024" 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 20 giugno 2025 alle ore 10.00**, presso lo studio dell'Avv. Paola Pozzi sito in Barzago (LC), Via Roma n. 85, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

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

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di **1 minuto**.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Per quanto riguarda le offerte si precisa che saranno così giudicate:

a) OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori all'offerta minima 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 dovrà, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, in base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 41 del D.lgs. 385/93, versare direttamente a PRISMA SPV SRL con le modalità che verranno in seguito comunicate, la parte del prezzo corrispondente al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese 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 NON TRASFERIBILI, intestati a "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 119/2024" 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 di 120 giorni non è prorogabile e non si sospende nel periodo feriale.

* * *

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, senza spese a carico dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero del custode da parte di quest'ultimo.

* * *

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 Manola Mazza Via Azzone Visconti n. 7 – Lecco (LC) Tel 0341/271834, mail: manolamazza@avvocolombomazza.it*

* * *

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dall'Architetto Emanuele Fontana, con i relativi allegati, nonché il nominativo e recapito del custode giudiziario saranno inseriti in siti internet specializzati per le vendite giudiziarie.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate in base alla delega conferita al delegato alla vendita presso lo Studio della scrivente.

Barzago, 17.04.2025

Il delegato alla vendita - Avv. Paola Pozzi