

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. 153/2023**

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

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Primo 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 27.05.2024, alla vendita dei beni immobili pignorati da BARCLAYS BANK IRELAND PLC

premesse che

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

AVVISA

che il giorno **13 novembre 2024 alle ore 16,00** dinanzi a sé, presso il Suo Studio, sito il Lecco alla Via Roma n. 45 si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni:

- PREZZO BASE: **€. 45.000,00** (quarantacinquemila/00);

- OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA: **€. 33.750,00**
(trentatremilasettecentocinquanta/00 - tenuto conto delle avvertenze sottoindicate);

- RILANCIO MINIMO: **€. 1.000,00,**

della piena e intera proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

A) In Comune di Sirone, Via Pranzeria SNC:

appartamento della superficie commerciale di mq 77,25 posto al secondo/ultimo piano dell'edificio (con annesso ripostiglio al piano terra, raggiungibile da un cavedio interno comune collegato direttamente al vano scala interno comune)

composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, bagno, disimpegno, camera e balcone.

Il tutto distinto al catasto fabbricati di Sirone come segue:

foglio 5, particella 304, sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Pranzzeria s.n.c., piano: secondo e terra.

Coerenze:

- da nord (in senso orario) per l'appartamento: altra unità immobiliare mapp. 634, vano scala comune mapp. 304, altra unità immobiliare mapp. 304, affaccio su area di pertinenza comune mapp. 304. - da nord (in senso orario);

- per il ripostiglio al piano terra: corridoio comune mapp. 304, altra unità immobiliare mapp. 304, altra unità immobiliare mapp. 304, vano scala comune mapp. 304.

B) Box singolo della superficie commerciale di mq 13,50, distinto al catasto fabbricati di Sirone come segue:

foglio 5, particella 304, sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 38,63 Euro, indirizzo catastale: Via Pranzzeria s.n.c., piano: terra.

Coerenze da nord (in senso orario): altra unità immobiliare mapp. 304, muro perimetrale verso mapp. 639, altra unità immobiliare mapp. 304, area di pertinenza comune mapp. 304.

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 Paolo Panzeri di Galbiate del 17.02.2010, nn. 16948/11363, trascritto a Lecco il 01.03.2010 ai nn. 2771/1683.

2- PRATICHE EDILIZIE: il CTU – Geom. Monti, ha rilevato le seguenti pratiche edilizie:

- Nullaosta o benestare N. 134/71, per lavori di variante alla L.E. 207/70, presentata il 13/04/1971 con il n. 824 di Prot. di protocollo, rilasciata il 14/06/1971 con il n. 134 di protocollo;
- Concessione Edilizia N. 610/82, per lavori di costruzione fabbricato accessorio ad uso box + varie, presentata il 10/02/1982 con il n. 503 di Prot. di protocollo, rilasciata il 01/03/1982 con il n. 610 di protocollo;
- Licenza Edilizia N. 207/70, per lavori di costruzione nuovi locali di abitazione ricavati da rudere rustico esistente, presentata il 30/07/1970 con il n. 2551 di Prot. di protocollo, rilasciata il 06/08/1970 con il n. 207 di protocollo, agibilità del 11/09/1972 con il n. 207 di protocollo.

3- CONFORMITA' E SITUAZIONE URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato che non vi sono difformità.

In forza del PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 13 del 13/07/2012, l'immobile ricade in zona A1 centro storico e vecchi nuclei (vedi studio di dettaglio). Norme tecniche di attuazione ed indici: - art. 5.3 - AMBITO A3 - EDIFICI CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE (appartamento); - art. 5.6 - AMBITO A6 - FABBRICATI CON DESTINAZIONE ACCESSORIA ALLA RESIDENZA E/O SERVIZI.

4- CONFORMITÀ EDILIZIA

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità dal punto di vista catastale: rispetto agli elaborati grafici allegati alle pratiche autorizzate dal Comune, il locale soggiorno e la cucina sono uniti in un unico locale, il soggiorno è stato ridotto in seguito alla formazione di altro locale a nord (il ripostiglio). Inoltre, l'altezza interna rilevata è di mt. 2,75 invece che di mt. 2,80.

Con riferimento invece al ripostiglio, lo stesso è ruotato di 90 gradi rispetto al progetto autorizzato.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Il CTU ha calcolato i seguenti costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria (IVA ed oneri di Legge esclusi): €1.500,00;
- oneri sanzionatori comunali (pratica edilizia in sanatoria): €1.000,00
- diritti segreteria comunali (pratica edilizia in sanatoria): €50,00.

Il perito estimatore fa presente che la pratica in sanatoria per la regolarizzazione del ripostiglio dovrà coinvolgere anche la proprietà del ripostiglio confinante, e probabilmente anche altre parti comuni del fabbricato.

5- CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità dal punto di vista catastale: rispetto a quanto rappresentato e indicato nella scheda catastale vigente, il tavolato che divide il locale cucina dal locale soggiorno è stato demolito, il locale soggiorno e la cucina sono unite in un unico locale, la superficie del locale soggiorno è stata ridotta in seguito alla formazione di un altro locale a nord (il ripostiglio), non è stata rappresentata la finestra a ovest del locale soggiorno, l'altezza utile interna rilevata è 2,75 mt.

Con riferimento al riferimento al ripostiglio, inoltre, non è stata rappresentata la finestra a ovest, l'altezza utile interna rilevata è 2,10 mt.

Infine, con riguardo al box singolo, le dimensioni interne non corrispondono (la superficie è inferiore), l'altezza utile interna rilevata è 2,55 mt.

Le difformità sono regolarizzabili, a parere del perito estimatore, mediante: pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa).

L'immobile risulta pertanto non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa) - IVA ed oneri di Legge esclusi: €.900,00.
- oneri catastali (n° 3 schede): €.150,00.

6- 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- SPESE CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI: 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*".

Il CTU rileva che sussiste atto per la costituzione di una convenzione con il Comune di Sirone a firma del Notaio Pier Luigi Donegana (Oggiono) in data 7/02/1987 ai nn. 62782/4620, Registrato a Lecco il 20/02/1987 al n. 580 serie I e Trascritto a Lecco il 6/3/1987 ai nn. 2301/1628.

7 - 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.

8- STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE: come rilevato dal Custode e dal perito estimatore, il bene – alla data del sopralluogo dagli stessi effettuato – risulta OCCUPATO in forza di contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2024, registrato il 01/09/2020 a Erba ai nn. 001342 - serie 3T.

* * *

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 12 novembre 2024 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 153/2023", 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 **13 novembre 2024 alle ore 16,00**, 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 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. Miriam Rudini**, Via C. Battisti n. 2, 23845 Costa Masnaga (LC), TEL. 031.856289, e-mail miriam.rudini@gmail.com

* * *

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dal Geom. Dario Monti, 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, 23 luglio 2024

Il delegato alla vendita - Avv. Carlotta Marconi