

AVV. MICHAELA LICINI

STUDIO LEGALE

TRIBUNALE DI LECCO

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 14/2023 R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mirco Lombardi

Custode Giudiziario: Avv. Elisabetta Crippa

**AVVISO DI PRIMA VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

La sottoscritta Avv. Michaela Licini, con studio professionale principale in Lecco (LC), Corso Martiri della Liberazione, 12, tel. 0341 283275 e 0341 282030, email: michaelalicini@yahoo.it e m.licini@sdba.it, delegata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco con ordinanza in data 04 luglio 2023 alla vendita dei beni immobili pignorati da Fallimento Immobiliare San Primo s.r.l.

**PREMESSO CHE**

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

**AVVISA**

che il giorno **16 gennaio 2025 alle ore 14.30** dinanzi a sé, presso il secondo studio professionale in Lecco (LC), Via Leonardo da Vinci, 15, c/o SDBA, si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:

**LOTTO 1**

PREZZO BASE: **€ 41.500,00 (€ quarantunomilacinquecento/00)**;

OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA: **€ 31.125,00 (€ trentunomilacentovecincinque/00)**,

tenuto conto delle AVVERTENZE sotto indicate;

RILANCIO MINIMO: **€ 1.000,00 (€ mille/00)**

\*

**LOTTO 2**

PREZZO BASE: **€ 4.800,00 (€ quattromilaottocento/00)**;

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E \* P.I. 03243170135

\*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVVOCATI.IT

OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA: **€ 3.600,00 (€ tremilaseicento/00)**, tenuto conto delle  
AVVERTENZE sotto indicate;

RILANCIO MINIMO: **€ 1.000,00 (€ mille/00)**

\*

### LOTTO 3

PREZZO BASE: **€ 71.880,00 (€ settantunomilaottocentoottanta/00)**;

OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA: **€ 53.910,00 (€ cinquantatremilanovecentodieci)**,  
tenuto conto delle AVVERTENZE sotto indicate;

RILANCIO MINIMO: **€ 1.000,00 (€ mille/00)**,

dei seguenti beni immobili:

### LOTTO 1

piena e intera proprietà (1/1)

in Comune di Olginate (LC), Via Santa Margherita, 5:

**appartamento** della superficie commerciale di mq. 65,27, disposto su unico livello, con  
accesso da scala condominiale, posto al piano primo di un fabbricato comprendente più  
unità abitative.

L'unità abitativa è composta da soggiorno, cucina, camera, bagno e ripostiglio.

All'immobile è annesso anche locale ripostiglio posto al piano secondo con accesso dal  
pianerottolo comune tramite scala rimovibile.

Identificazione catastale:

catasto fabbricati, sezione urbana OLG, foglio 3, particella 212, subalterno 723, categoria  
A/3, classe 1, consistenza mq. 3,5, rendita € 225,95, piano primo, derivante da Variazione  
del 28/01/2022, pratica n. LC0007477 in atti dal 28/01/2022 bonifica identificativo  
catastale (n. 4343.1/2022).

COERENZE ALLOGGIO: prospetto su cortile comune, corridoio di accesso, prospetto su Via Barozzi, appartamento di proprietà Nava o aventi causa; COERENZE RIPOSTIGLIO: pianerottolo comune, altra u.i.

**SI PRECISA:**

1) L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice costituito da:

- atto di compravendita stipulato in data 12/03/2004 a firma Notaio Cimei al n. 12308 di repertorio, trascritto il 19/03/2004 a Lecco ai nn. 4298/2834.

2) **PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione edilizia n. 56/1977 per lavori di formazione di un servizio igienico al piano primo della casa c.a. e balcone verso Via Barozzi, rilasciata il 06/08/1977;
- Comunicazione per opere di manutenzione ordinaria n. 4796/2023 per lavori di manutenzione ordinaria, presentata il 22/03/2023 con il n. 4796 di protocollo.

3) **SITUAZIONE URBANISTICA:** nulla di segnalato.

4) **CONFORMITA' EDILIZIA:** l'esperto stimatore Arch. Diana Barassi ha rilevato le seguenti difformità:

- non realizzato il balcone in progetto - modifiche dei divisori interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione: presentazione di pratica edilizia in sanatoria: € 1.000,00; sanzione amministrativa (importo presunto): € 1.000,00; diritti di segreteria: € 100,00.

Tempo necessario per la regolarizzazione: mesi 6.

- non realizzato il balcone in progetto - modifiche dei divisori interni (normativa di riferimento: Parco Adda Nord);

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione pratica di compatibilità ambientale.

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

Costi di regolarizzazione: presentazione pratica di compatibilità ambientale: € 1.000,00; sanzione amministrativa: € 1.000,00; diritti di segreteria: € 100,00.

Tempo necessario per la regolarizzazione: mesi 6.

5) **CONFORMITA' CATASTALE:** l'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- modifiche dei divisori interni - modifica delle destinazioni dei singoli locali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione scheda catastale aggiornata.

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

Costi di regolarizzazione: presentazione di nuovo DOCFA: € 500,00; diritti di segreteria: € 50,00.

Tempo necessario per la regolarizzazione: mesi 6.

6) **CONFORMITA' URBANISTICA:** l'esperto stimatore ha rilevato che l'immobile risulta conforme.

7) **GARANZIE:** 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 delle cose vendute, oneri di

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E \* P.I. 03243170135

\*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVVOCATI.IT

qualsiasi genere ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella Consulenza estimativa giudiziaria, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

8) **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.

9) **STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** libero.

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nell'atto di provenienza di parte debitrice nonché nella Consulenza estimativa giudiziaria allegata.

\*

## LOTTO 2

piena e intera proprietà (1/1)

in Comune di Olginate (LC), Via Ronco Praderigo:

**terreno boschivo** della superficie commerciale di mq. 3.680,00, semi pianeggiante avente forma trapezoidale, privo di recinzione.

La strada sterrata termina molto prima del raggiungimento del mappale.

Il terreno è privo di capacità edificatoria.

Identificazione catastale:

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E \* P.I. 03243170135

\*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVVOCATI.IT

catasto terreni, foglio 9, particella 398, qualità/classe bosco ceduo 1<sup>^</sup>, superficie mq. 3.680,00, reddito agrario € 0,95, reddito dominicale € 8,55, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.

COERENZE: da nord in senso orario: mappali 105, 1096, 1499, 1127 e 1276.

**SI PRECISA:**

- 1) il terreno si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice costituito da:
  - atto di compravendita stipulato in data 12/03/2004 a firma Notaio Cimei al n. 12308 di repertorio, trascritto il 19/03/2004 a Lecco ai nn. 4298/2834.
- 2) **PRATICHE EDILIZIE:** l'esperto stimatore Arch. Diana Barassi non ha rilevato alcuna pratica edilizia aggiuntiva.
- 3) **SITUAZIONE URBANISTICA:** nulla di segnalato.
- 4) **CONFORMITA' EDILIZIA:** l'esperto stimatore ha rilevato che l'immobile risulta conforme.
- 5) **CONFORMITA' CATASTALE:** l'esperto stimatore ha rilevato che l'immobile risulta conforme.
- 6) **CONFORMITA' URBANISTICA:** l'esperto stimatore ha rilevato che l'immobile risulta conforme.
- 7) **GARANZIE:** 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 delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti,

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E \* P.I. 03243170135

\*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVVOCATI.IT

per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella Consulenza estimativa giudiziaria, 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:** libero.

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nell'atto di provenienza di parte debitrice nonché nella Consulenza estimativa giudiziaria allegata.

\*

**LOTTO 3**

piena e intera proprietà (1/1)

**A.** in Comune di Cortenova (LC), Via Baruffaldi, 5, quartiere Prato San Pietro:

**appartamento** della superficie commerciale di mq. 47,40 disposto su unico livello con doppio accesso, sia da scala interna condominiale sia da corte condominiale, posto al piano terra di un fabbricato comprendente più unità abitative.

Allo stato attuale l'appartamento risulta essere al rustico e l'unità consiste in un monolocale composto da soggiorno/letto/cottura, bagno e giardino.

All'immobile compete la quota di 1/5 dell'atrio comune, la quota di ¼ della scala comune e la quota di ½ della corte comune.

Identificazione catastale:

catasto fabbricati, sezione urbana COR, foglio 15, particella 4589, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 176, rendita € 227,24, piano T-1-2-3, derivante da costituzione del 13/09/2004, pratica n. LC0100004 in atti dal 13/09/2004 costituzione (n. 1579.1/2004).

**COERENZE:** mappali 3087, 1413, 1417 del C.T., strada, mappale 1421 C.T., mappale 4589/3 C.F., mappale 2593 C.T. e mappale 4589/2 C.F.

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E \* P.I. 03243170135

\*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVOCATI.IT

**B.** in Comune di Cortenova (LC), Via Baruffaldi, 5, quartiere Prato San Pietro:

**appartamento** della superficie commerciale di mq. 55,19 disposto su unico livello con accesso da scala interna condominiale, posto al piano primo di un fabbricato comprendente più unità abitative.

Allo stato attuale l'appartamento risulta essere al rustico e l'unità è composta da soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone.

All'immobile compete la quota di 1/5 dell'atrio comune e la quota di 1/4 della scala comune.

Identificazione catastale:

catasto fabbricati, sezione urbana COR, foglio 15, particella 4589, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 176, rendita € 227,24, piano T-1-2-3, derivante da costituzione del 13/09/2004, pratica n. LC0100004 in atti dal 13/09/2004 costituzione (n. 1579.1/2004).

COERENZE: mappali 3087, 1413, 1417 del C.T., strada, mappale 1421 C.T., mappale 4589/3 C.F., mappale 2593 C.T. e mappale 4589/2 C.F.

**C.** in Comune di Cortenova (LC), Via Baruffaldi, 5, quartiere Prato San Pietro:

**appartamento** della superficie commerciale di mq. 44,33 disposto su unico livello con accesso da scala interna condominiale, posto al piano secondo di un fabbricato comprendente più unità abitative.

Allo stato attuale l'appartamento risulta essere al rustico e l'unità è composta da soggiorno/cottura, disimpegno, camera e bagno.

All'immobile compete la quota di 1/5 dell'atrio comune e la quota di 1/4 della scala comune.

Identificazione catastale:



catasto fabbricati, sezione urbana COR, foglio 15, particella 4589, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 176, rendita € 227,24, piano T-1-2-3, derivante da costituzione del 13/09/2004, pratica n. LC0100004 in atti dal 13/09/2004 costituzione (n. 1579.1/2004).

COERENZE: mappali 3087, 1413, 1417 del C.T., strada, mappale 1421 C.T., mappale 4589/3 C.F., mappale 2593 C.T. e mappale 4589/2 C.F.

**D.** in Comune di Cortenova (LC), Via Baruffaldi, 5, quartiere Prato San Pietro:

**appartamento in mansarda** della superficie commerciale di mq. 42,37 disposto su unico livello con accesso da scala interna condominiale, posto al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato comprendente più unità abitative. Trattandosi di locali con copertura inclinata a vista, quindi con altezze ridotte, l'unità viene considerata mansarda.

Allo stato attuale l'appartamento risulta essere al rustico e l'unità è composta da soggiorno/cottura/letto, disimpegno e bagno.

All'immobile compete la quota di 1/5 dell'atrio comune e la quota di 1/4 della scala comune.

Identificazione catastale:

catasto fabbricati, sezione urbana COR, foglio 15, particella 4589, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 176, rendita € 227,24, piano T-1-2-3, derivante da costituzione del 13/09/2004, pratica n. LC0100004 in atti dal 13/09/2004 costituzione (n. 1579.1/2004).

COERENZE: mappali 3087, 1413, 1417 del C.T., strada, mappale 1421 C.T., mappale 4589/3 C.F., mappale 2593 C.T. e mappale 4589/2 C.F.

**E.** in Comune di Cortenova (LC), Via Baruffaldi, 5, quartiere Prato San Pietro:

**villetta a schiera laterale** della superficie commerciale di mq. 52,92 disposta su due livelli con accesso da corte condominiale al giardino di proprietà, posta al piano terra e

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E \* P.I. 03243170135

\*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVOCATI.IT

primo (sottotetto), eretta in aderenza lungo un lato a un fabbricato comprendente più unità abitative.

Allo stato attuale il villino risulta essere un rudere semidiroccato e l'unità è composta da soggiorno/cottura al piano terra e da camera, bagno e balcone al piano primo collegati da scala interna all'unità.

All'immobile compete la quota di 1/5 dell'atrio comune e la quota di 1/4 della corte comune.

Identificazione catastale:

catasto fabbricati, sezione urbana COR, foglio 15, particella 4589, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 176, rendita € 227,24, piano T-1-2-3, derivante da costituzione del 13/09/2004, pratica n. LC0100004 in atti dal 13/09/2004 costituzione (n. 1579.1/2004).

COERENZE: mappali 3087, 1413, 1417 del C.T., strada, mappale 1421 C.T., mappale 4589/3 C.F., mappale 2593 C.T. e mappale 4589/2 C.F.

**SI PRECISA:**

1) L'intero complesso si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice costituito da:

- atto di compravendita stipulato in data 10/11/2006 a firma Notaio Cimei ai nn. 15758/3577 di repertorio, trascritto il 16/11/2006 a Lecco ai nn. 21350/13384.

**SI PRECISA ALTRESI':**

2) L'area su cui insiste il fabbricato è vincolata ai sensi della legge n. 431 dell'08/08/1985, detta Legge Galasso (mt. 150 dai fiumi) per la vicinanza del fiume Valle dei Molini.

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E \* P.I. 03243170135

\*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVVOCATI.IT

3) **PRATICHE EDILIZIE:**

- Permesso di costruire n. 15/2007 per lavori di ristrutturazione fabbricato esistente con modesto ampliamento, presentato il 02/02/2007 con il n. 253 di protocollo, rilasciato il 17/01/2008 con il n. 208108 di protocollo.

4) **SITUAZIONE URBANISTICA:** PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 339 del 17/12/2014, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 14 dell'01/04/2015. L'immobile ricade in zona "A" - di recupero del vecchio nucleo art. 82.

5) **CONFORMITA' EDILIZIA:** l'esperto stimatore Arch. Diana Barassi ha rilevato le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna, modifica aperture esterne e interne, ampliamento porzione villetta a schiera di testa, completamento opere non terminate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia per completamento opere e pratica ambientale per completamento opere.

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

Gli oneri e i costi di regolarizzazione sono già ricompresi nella valutazione del compendio.

Tempo necessario per la regolarizzazione: mesi 12.

6) **CONFORMITA' CATASTALE:** l'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- la scheda catastale riporta un unico immobile adibito a cantine, magazzini, ripostigli, depositi, soffitte e corte, quindi con destinazione differente da quella riportata in progetto ovvero residenziale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di n. 5 DOCFA (schede catastali aggiornate), oltre all'elaborato planimetrico.

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

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E \* P.I. 03243170135

\*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVVOCATI.IT

Costi di regolarizzazione: presentazione di n. 5 DOCFA: € 2.500,00; diritti di segreteria: € 250,00; presentazione elaborato planimetrico: € 500,00.

Tempo necessario per la regolarizzazione: mesi 6.

- 7) **CONFORMITA' URBANISTICA:** l'esperto stimatore ha rilevato difformità già indicate nel punto 5) (v. CONFORMITA' EDILIZIA).
- 8) **GARANZIE:** 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 delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella Consulenza estimativa giudiziaria, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 9) **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.
- 10) **STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** libero.

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nell'atto di provenienza di parte debitrice nonché nella Consulenza estimativa giudiziaria allegata.

\* \* \*

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E \* P.I. 03243170135

\*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVVOCATI.IT

**REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO ALLA VENDITA**

- A. **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 il secondo studio professionale del sottoscritto delegato alla vendita in Lecco (LC), Via Leonardo da Vinci, 15, c/o SDBA, **entro le ore 12.00 del giorno 15 gennaio 2025 previo appuntamento.**

- B. **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso il secondo studio professionale del sottoscritto delegato alla vendita in Lecco (LC), Via Leonardo da Vinci, 15, c/o SDBA e, a pena di irricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà avere all'esterno alcuna indicazione o annotazione. Il delegato annoterà data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

- C. **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:** l'offerta in marca da bollo da € 16,00 dovrà riportare:

- a. le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), la dichiarazione o l'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 del Codice Civile), provvedendo altresì ad allegare copia del codice fiscale e copia della

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E \* P.I. 03243170135

\*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVVOCATI.IT

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 codice fiscale e copia della carta d'identità in corso di validità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice.

Se l'offerta è presentata da un 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 e 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 gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà necessariamente presentarsi all'incontro fissato per la vendita, poiché nel caso di più offerenti potrà partecipare alla gara indicata al sottostante punto D.

L'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma del Codice di Procedura Civile;

- b. l'indicazione della procedura esecutiva nonché, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta e i dati identificativi del bene immobile per il quale 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;
  - e. all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare bancario NON TRASFERIBILE intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA n. 14/2023 R.G.E.", 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 Disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile 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 della forma e del termine indicato determina l'inammissibilità dell'offerta; la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;
  - g. l'offerta presentata è irrevocabile.
- D. **COME PARTECIPARE ALLA GARA:** gli offerenti potranno partecipare alla gara personalmente 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 del Codice di Procedura Civile.

\* \* \*

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E \* P.I. 03243170135

\*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVvocATI.IT

**APERTURA DELLE BUSTE E GARA**

Il giorno **16 gennaio 2025 alle ore 14.30** presso il suo secondo studio professionale in Lecco (LC), Via Leonardo da Vinci, 15, c/o SDBA, il sottoscritto delegato procederà all'apertura delle buste e 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 al 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 siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Per quanto riguarda le offerte - singolarmente proposte o all'esito della gara - si precisa saranno così giudicate:

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori all'offerta minima efficace sopra indicata nel presente avviso, presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori all'offerta minima efficace 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;

**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 delegato non darà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al

Giudice dell'Esecuzione al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E \* P.I. 03243170135

\*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVVOCATI.IT



- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile e non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato darà luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto;

**PLURALITA' DI OFFERTE:**

- qualora siano presentate più offerte, il delegato invita in ogni caso alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purchè 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 delegato procederà nel seguente modo:

- se sono state depositate istanze di assegnazione, non dà luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

- se non sono state depositate istanze di assegnazione, il delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi acquisiti, di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione affinché 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 delegato procederà come di seguito:

- se sono state depositate istanze di assegnazione, non dà luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;
- se non sono state depositate istanze di assegnazione, il 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 dell'Esecuzione affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto.

\* \* \*

### 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:

QUANTO AI LOTTI 1 e 2: **entro 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, versare il saldo prezzo, accessori e spese, che verrà indicato successivamente all'aggiudicazione 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 trasferimento dei beni. Il tutto secondo le modalità che verranno indicate all'aggiudicatario dal sottoscritto delegato alla vendita.

QUANTO AL LOTTO 3: **entro 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, in base a quanto previsto dall'art. 41 comma 4 D.Lgs. n. 385/1993, versare direttamente a MARTE SPV s.r.l. e, per essa, HOIST Italia s.r.l. la parte del prezzo corrispondente al credito del predetto soggetto per capitale, accessori e spese che verrà indicata all'aggiudicatario

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E \* P.I. 03243170135

\*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVOCATI.IT

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. 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 sopra detto termine non gode della sospensione feriale dal 01 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 dell'Esecuzione, 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 comma 6 c.p.c. da presentarsi prima o contestualmente al saldo prezzo presso il domicilio del delegato o del Custode Giudiziario; in tale caso con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

\* \* \*

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E \* P.I. 03243170135

\*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVVOCATI.IT

AVV. MICHAELA LICINI

STUDIO LEGALE

**PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite degli immobili possono essere prenotate direttamente dal Portale delle Vendite Pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta altresì possibile, sia per maggiori informazioni, anche per quanto concerne lo stato di occupazione degli immobili, sia per concordare le visite agli immobili in vendita, contattare il **Custode Giudiziario Avv. Elisabetta Crippa**, con studio in Lecco (LC), Via Mameli, 6, - tel. 039 9900255 - email: [elisabetta.crippa@sgalex.it](mailto:elisabetta.crippa@sgalex.it)

\* \* \*

Il presente Avviso di vendita, unitamente a copia dell'Ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e copia della Consulenza estimativa giudiziaria redatta dall'Arch. Diana Barassi con i relativi allegati nonché il nominativo e i recapiti del Custode Giudiziario saranno inseriti in siti Internet specializzati per le vendite pubbliche.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate in base alla delega conferita dal delegato alla vendita presso il suo secondo studio professionale sopra indicato.

Lecco, lì 24 settembre 2024.

Il delegato alla vendita

Avv. Michaela Licini

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E \* P.I. 03243170135

\*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVVOCATI.IT