

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare n. **45/2022 R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione Dott. Mirco Lombardi

AVVISO DI QUINTA VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Massimiliano Nessi, con studio in Lecco, Viale Dante Alighieri n. 6 (telefono 0341.1880480 – email: info@studiolegalenessi.com – PEC: massimiliano.nessi@lecco.pecavvocati.it), Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, Dott. Edmondo Tota, con ordinanza del 26 ottobre 2022 alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da ELROND NPL 2017 S.r.l. (con atto notificato al soggetto esecutato in data 8 marzo 2022 e trascritto a Lecco in data 15 aprile 2022 ai nn. 6069/4222),

AVVISA

Che il giorno **17 gennaio 2025 alle ore 15.00** nel proprio studio professionale sito in Lecco, Viale Dante Alighieri 6 (piano secondo) procederà alla **vendita senza incanto**, alle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA:

- **Prezzo Base del Lotto Unico: Euro 134.472,66**

- **Offerta minima efficace a partire da: Euro 100.854,50**

(inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al Prezzo Base, tenuto conto delle avvertenze sotto indicate);

- Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00;

della piena e intera proprietà degli immobili di seguito descritti (facendo pieno riferimento a quanto riportato in perizia dall'esperto stimatore):



LOTTO UNICO

In Comune di Parlasco (LC), Via Nuova per Piazzo, terreno della superficie complessiva di mq 3.385,00 con soprastante fabbricato della superficie commerciale complessiva di mq 498,60 in corso di costruzione (composto da cinque unità abitative e nove autorimesse) e non accatastato. Il terreno, per una superficie di mq 1.100,00, risulta ulteriormente edificabile.

Gli immobili sono identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni – Foglio 9

- **mappale 60**, qualità/classe prato cl. 2, superficie mq 50, reddito agrario Euro 0,06, reddito dominicale Euro 0,08. Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): particella 61, strada campagnola, particella 699, particella 1312.
- **mappale 61**, qualità/classe seminativo cl. 1, superficie mq 250, reddito agrario Euro 0,32, reddito dominicale Euro 0,39. Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): particella 64, particella 62, strada campagnola, particella 60.
- **mappale 62**, qualità/classe semin arbor cl. 1, superficie mq 200, reddito agrario Euro 0,26, reddito dominicale Euro 0,31. Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): particella 64, particella 63, strada campagnola, particella 61.
- **mappale 1312**, qualità/classe seminativo cl. 1, superficie mq 116, reddito agrario Euro 0,15, reddito dominicale Euro 0,18, derivante da frazionamento del 14 novembre 2008 Pratica n. LC0200901 in atti dal 14 novembre 2008 (n. 200901.1/2008) della particella 65 foglio 9. Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): strada comunale, particella 63, particelle 64 e 699, particella 1316.
- **mappale 64**, qualità/classe seminativo cl. 1, superficie mq 860, reddito agrario Euro 1,11, reddito dominicale Euro 1,33. Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): particella 1312, particelle 62 e 61, particella 1312.
- **mappale 1314**, qualità/classe prato cl. 2, superficie mq 729, reddito agrario Euro 0,94, reddito dominicale Euro 1,13 derivante da FRAZIONAMENTO del 14



novembre 2008 Pratica n. LC0200901 in atti dal 14 novembre 2008 (n. 200901.1/2008) della particella 63 foglio 9. Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): strada comunale, particella 62, particella 1312.

- **mappale 699**, qualità/classe seminativo cl. 1, superficie mq 1180, reddito agrario Euro 1,52, reddito dominicale Euro 1,83. Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): particella 1312, particelle 60, particelle 971 e 815.

Sul terreno è presente un fabbricato in corso di costruzione, che non risulta censito al Catasto Fabbricati, della superficie commerciale complessiva di mq **498,60** composto da **cinque unità abitative** e **nove autorimesse**.

Riferisce l'esperto stimatore (alla cui perizia si fa pieno riferimento) che il terreno, per una superficie di **mq 1.100,00** corrispondente indicativamente all'area dove era stata prevista nel piano attuativo di seguito descritto e nelle pratiche edilizie la realizzazione del Corpo B, risulta ulteriormente edificabile.

Come sempre riportato in perizia dall'esperto stimatore, i terreni oggetto della presente procedura esecutiva sono stati oggetto del PIANO ATTUATIVO DI EDILIZIA PRIVATA P.A. 1 del 2008 consistente nella realizzazione di un nuovo complesso residenziale composto da due edifici (CORPO A realizzato e CORPO B non realizzato) e nove autorimesse (completamente realizzate).

La convenzione urbanistica del piano attuativo e le pratiche edilizie (puntualmente elencate al punto 1.a del presente avviso di vendita sotto "Pratiche edilizie") prevedono il deposito del collaudo delle opere di urbanizzazione (strada e sottoservizi) e la predisposizione del frazionamento catastale e degli atti notarili per la cessione della strada al Comune di Parlasco.

Le norme attualmente in vigore sono quelle previste dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Parlasco per la ZONA B3 ZONA DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO in quanto il piano attuativo P.A. 1 del 2008 è scaduto. Le Norme Tecniche di Attuazione (Art. 46) prevedono per la Zona B3 i seguenti indici: - Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto; - Destinazioni d'uso ammesse: RESIDENZA (Sono ammessi il mantenimento e l'introduzione delle attività artigianali, commerciali e terziarie di supporto o di servizio alla



residenza e al turismo, nel rispetto delle Norme di Zona); - Densità edilizia $I_f = 0,8$ mc/mq; - Rapporto di copertura $Q = 0,4$ Superficie Fondiaria; - Numero di piani fuori terra $n. = 2$; - Altezza massima $H = 8,50$ m (vedi 7.2 Situazione Urbanistica ed Allegati).

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali del terreno, precisa il perito stimatore che, non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure e alle superfici riportate nella convenzione urbanistica e nelle pratiche edilizie.

Quanto alle unità abitative componenti il fabbricato, le stesse come riportato in perizia dall'esperto stimatore, risultano così suddivise:

1.1 - Unità residenziale al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, portico e area esterna di pertinenza;

1.2 - Unità residenziale al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e area esterna di pertinenza;

1.3 - Unità residenziale al piano primo e al piano sottotetto composta da monolocale, disimpegno, antibagno, bagno e balcone al piano primo e locale accessorio al piano sottotetto non abitabile collegato al piano primo da scala interna (si precisa che è necessario verificare le altezze interne del sottotetto non abitabile vedi 8.1 difformità edilizie);

1.4 - Unità residenziale al piano primo composta da monolocale, disimpegno, bagno e balcone al piano primo;

1.5 - Unità residenziale al piano primo e al piano sottotetto composta da monolocale, disimpegno, bagno e balcone al piano primo e locale accessorio al piano sottotetto non abitabile collegato al piano primo da scala interna (si precisa che è necessario verificare le altezze interne del sottotetto non abitabile vedi 8.1 difformità edilizie);

- Quanto alle nove autorimesse, le stesse, come riportato dall'esperto stimatore, hanno una consistenza complessiva di mq 158,00.



Gli edifici sopra descritti, come riporta il perito stimatore, debbono essere completati mediante la realizzazione di opere di finitura interna consistenti nel completamento dell'impianto elettrico, dell'impianto idraulico-sanitario (compreso sanitari ad esclusione del piatto doccia) dell'impianto di riscaldamento autonomo (compreso caldaie esterne e radiatori), fornitura e posa pavimenti interni, rivestimenti, porte interne e manutenzione di alcuni serramenti esterni e persiane (che risultano ammalorati). Durante il sopralluogo effettuato il perito stimatore ha riscontrato delle infiltrazioni provenienti dal balcone sul prospetto nord-ovest.

PER VISIONARE L'IMMOBILE

Le visite all'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>

È comunque possibile richiedere ogni informazione direttamente al Custode giudiziario **AVV. LUCA MARTINI** ai seguenti recapiti: telefono **0341.362516**; email: **lucamartini1908@gmail.com**

1. NOTIZIE AI SENSI DELLA VIGENTE DISCIPLINA DI LEGGE IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA (facendo pieno riferimento alla perizia)

a) PRATICHE EDILIZIE:

- PIANO ATTUATIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE N. 1/2008 rilasciata il 26 aprile 2008.
- CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE denominato P.A.1 a firma del Segretario Comunale di Parlasco rep. n. 8 del 24 settembre 2008 trascritto a Lecco in data 16 ottobre 2008 ai nn. 16462/10549.



- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5/2008 per lavori di OPERE DI URBANIZZAZIONE PIANO ATTUATIVO 1 ai mappali 60-61-62-63-64-65-699 cens. di Parlasco in via Nuova per Piazza, presentata il 22 maggio 2008 con il n. 852 di protocollo, rilasciata il 12 giugno 2008.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 6/2008, per lavori di NUOVA COSTRUZIONE COMPOSTA DA DUE EDIFICI RESIDENZIALI ai mappali 60-61-62-63-64-65-699 cens. di Parlasco in via Nuova per Piazza, presentata il 7 giugno 2008, rilasciata il 12 giugno 2008.
- AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO da parte del Comune di Parlasco di acquisizione delle aree definite dalla convenzione edilizia relativa al piano attuativo e di cui al prot. n. 192 del 10 febbraio 2014.

b) SITUAZIONE URBANISTICA: Il Perito stimatore riporta in perizia che gli immobili nel PGT vigente ricadono in zona ZONA B3 – ZONA DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di Parlasco - Piano delle Regole - Art. 46 N.T.A.: Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto - Destinazioni d'uso ammesse: RESIDENZA. Sono ammessi il mantenimento e l'introduzione delle attività artigianali, commerciali e terziarie di supporto o di servizio alla residenza e al turismo, nel rispetto delle Norme di Zona. DENSITÀ EDILIZIA: $I_f = 0,8$ mc/mq; RAPPORTO DI COPERTURA: $Q = 0,4$ Superficie Fondiaria. NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA : $n^\circ = 2$; Nel caso di terreni in pendenza sono consentiti, fra loro in alternativa: * l'eventuale formazione, alla base del fabbricato, in forma di piano aggiunto ai due consentiti, di vani utilizzabili solo per destinazioni accessorie a quella residenziale, anche in forma parzialmente interrata, purché quest'ultima parte non risulti essere superiore al 70% della superficie coperta dell'intero intervento e lo stesso rispetti l'altezza massima consentita dalle Norme di Zona; * l'eventuale formazione, nel sottotetto, di un terzo piano fuori terra in forma di mansarda abitabile, purché venga rigorosamente rispettata l'altezza massima consentita dalla Norme di Zona. ALTEZZA MASSIMA: $H = 8,5$ ml; DISTACCHI: - dai confini di proprietà e da



strade = 5,00 ml; - dai fabbricati = 10,00 ml; 9 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI: a - per le nuove costruzioni devono essere individuati parcheggi privati nella misura di 10,00 mq/100 mc da ubicarsi in fregio alle strade. NOTA: Ai sensi dell'Art. 65 della L.R. n°12/2005 modificato ed integrato dall'Art. 1 della L.R. 20/2005, non sono ammessi gli interventi in deroga ai limiti ed alle prescrizioni delle presenti Norme, finalizzati al riuso dei sottotetti. E', invece, ammesso il recupero volumetrico dei sottotetti ai fini abitativi, in coerenza con le presenti norme.

c) CONFORMITÀ EDILIZIA: il Perito estimatore ha riscontrato **le seguenti difformità:**

COMPLESSO RESIDENZIALE IN FASE DI COSTRUZIONE (Rif. PdC 6/2008): diverso posizionamento e dimensionamento delle aperture su tutti i prospetti; diverso andamento delle falde di copertura con realizzazione abbaino sul lato sud-ovest (simile a quello previsto e realizzato sul prospetto nord-est); realizzazione balcone al piano primo sul prospetto nord-ovest; realizzazione cappotto esterno; diversa distribuzione all'interno delle unità residenziali; diverso posizionamento della scala interna di collegamento tra il piano primo e il piano sottotetto nell'unità residenziale 3 (lato sud-ovest); diverse altezze interne del piano sottotetto; diversa distribuzione interna del piano interrato (rampa di accesso, corsello e alcune autorimesse).

Il perito estimatore precisa in perizia che non è stato possibile accedere a due autorimesse (rif. box 3 e box 6 della pianta piano interrato).

Tali difformità, riporta sempre il Perito stimatore, sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria (si precisa che per il piano sottotetto non abitabile è necessario verificare in dettaglio le altezze interne); pratica edilizia per realizzazione delle opere di finitura consistenti nel completamento dell'impianto elettrico, dell'impianto idraulico-sanitario, dell'impianto di riscaldamento autonomo ed opere interne; presentazione pratica di agibilità.



L'immobile risulta pertanto non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione indicati dal perito estimatore: rilievo e presentazione pratiche edilizie (onorario professionale del tecnico incaricato da verificare in fase esecutiva): Euro 12.000,00; oblazione da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): Euro 1.200,00.

d) CONFORMITÀ CATASTALE:

il Perito estimatore ha riscontrato **le seguenti difformità:**

PIANO ATTUATIVO P.A. 1: La convenzione urbanistica del P.A. 1 e le pratiche edilizie prevedono la predisposizione del frazionamento catastale per la cessione della strada al Comune di Parlasco. COMPLESSO RESIDENZIALE - CORPO A (Rif. PdC 6/2008): Mancato inserimento in mappa dell'edificio e mancato deposito delle schede catastali delle unità immobiliari realizzate consistenti in cinque unità residenziali e nove autorimesse. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Frazionamento catastale per la cessione della strada al Comune di Parlasco; Inserimento in mappa dell'edificio; Schede catastali delle cinque unità residenziali e delle nove autorimesse.

L'immobile risulta pertanto non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione indicati dal perito estimatore: Redazione pratiche catastali (onorario professionale del tecnico incaricato da verificare in fase esecutiva): Euro 9.000,00. Tributi da versare all'Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): Euro 1.200,00.

e) CONFORMITÀ URBANISTICA

L'esperto stimatore ha dichiarato che l'immobile non presenta difformità.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità giudiziaria.



2. GARANZIE: gli immobili si vendono 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 **nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati a parte debitrice**, quanto ai mappali 62 e 1312, nell'atto di provenienza del 27 marzo 2007 a rogito Dott. Daniele Minussi, Notaio in Lecco (Rep. n. 135.757/20.251) trascritto a Lecco il 6 aprile 2007 ai nn. 6806/3959; quanto ai mappali 64 e 1314, nell'atto di provenienza del 24 marzo 2007 a rogito Dott. Daniele Minussi, Notaio in Lecco (Rep. n. 135.732/20.226) trascritto a Lecco il 6 aprile 2007 ai nn. 6800/3948; quanto ai mappali 60 e 61, nell'atto di provenienza del 24 marzo 2007 a rogito Dott. Daniele Minussi, Notaio in Lecco (Rep. n. 135.733/20.227) trascritto a Lecco il 6 aprile 2007 ai nn. 6801/3949; quanto al mappale 699, nell'atto di provenienza del 24 marzo 2007 a rogito Dott. Daniele Minussi, Notaio in Lecco (Rep. n. 135.734/20.228) trascritto a Lecco il 6 aprile 2007 ai nn. 6802/3950 nonché, per tutti gli immobili, nella "**Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione denominato P.A.1**" stipulata in data 24 settembre 2008 a rogito del Segretario Comunale di Parlasco, Dott. Fabio Acerboni, e di cui al rep. n. 8, trascritta a Lecco in data 16 ottobre 2008 ai nn. 16462/10549 ed in particolare con gli eventuali obblighi residui ivi previsti in particolare all'art. 4 (che prevede che il soggetto avente titolo all'attuazione del P.A.1 assume l'obbligo di realizzare, a propria cura e spese contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto, delle seguenti opere di urbanizzazione: formazione di sede stradale asfaltata per mt 60,88 a partire dall'incrocio con la provinciale per Bellano, posa tubazione per rete fognaria acque nere per mt. 60,88, posa tubazione per rete fognaria acque chiare compresa la posa di caditoie stradali e cunette per mt 60,88, posa tubazione per rete acquedotto per mt. 60,88, posa tubazione per interrimento linea elettrica esistente per tutto il tratto necessario all' interrimento così come descritte e quantificate, dal punto di vista metrico ed economico, nel successivo Computo metrico estimativo per complessivi € 33.000,00. Il soggetto avente titolo all'attuazione del P.A. 1 si



impegna inoltre a realizzare anche il tratto di strada compreso tra il progressivo mt 60,88 al progressivo mt 102,49 alle condizioni riportate all'articolo 7 della medesima Convenzione. Gli impianti di servizio a carico del Lottizzante, superati i previsti collaudi, passeranno gratuitamente, con tutti gli oneri di rogito, catastali, di registrazione e voltura, a carico del Lottizzante stesso, in proprietà al Comune di Parlasco, quando sia stata accertata al loro buona esecuzione, previa redazione di un verbale di consistenza) nonché all'art. 10 della Convenzione che recita: "Qualora il lottizzante attuatore del P.A.1 proceda ad alienazione dell'intero lotto, o di sue eventuali quote, dovrà trasmettere agli acquirenti delle eventuali singole quote, le stesse prescrizioni di natura generale e particolare imposte e tutti gli oneri previsti dalla presente convenzione mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti da trascriversi ai sensi di legge. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dall'avente causa ai sensi dell'art. 1341 c.c. e copia autentica della nota di trascrizione degli atti di cui sopra dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata. In caso contrario o nel caso di trasferimento parziale degli oneri riferiti, il lottizzante attuatore del P.A.1 ed i suoi successori o aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti". Si evidenzia inoltre l'Avviso di Avvio del Procedimento di acquisizione delle aree definite dalla convenzione edilizia relativa al piano attuativo (prot. n. 192/2014 del 10 febbraio 2014) nel quale, in attuazione dei contenuti espressi dalla convenzione urbanistica, il Comune di Parlasco avvisa in forma di legge "di voler attuare le procedure necessarie all'acquisizione nei beni disponibili del comune di Parlasco, delle aree relative alla costruita strada di penetrazione a servizio del piano attuativo. Si informa che preventivamente sarà richiesta la certificazione di collaudo, documento preliminare e validante della procedura intrapresa, successivamente al quale saranno affidati mediante procedure pubbliche, i servizi professionali inerenti al frazionamento e gli atti notarili. Si informa che trascorsi 30 giorni dalla data di ricevimento della presente missiva senza che sia depositata motivata opposizione, si applicherà la condizione di silenzio assenso".



La partecipazione alla vendita comporta la piena accettazione di ogni patto e condizione esistente e presuppone la puntuale conoscenza di quanto riportato nel presente avviso di vendita, nella perizia, nonché degli atti di provenienza, rispettivi allegati, convenzioni in essere.

Gli immobili vengono posti in vendita 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. Si fa infatti avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 15% sul prezzo stimato, in ragione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

3. STATO OCCUPATIVO DEGLI IMMOBILI: Gli immobili, come riportato dal Custode giudiziario, al tempo della redazione del presente avviso di vendita risultano liberi.

Si invitano in ogni caso gli interessati a prendere contatto con il Custode giudiziario al fine di ricevere informazioni aggiornate in merito allo stato occupativo degli immobili al momento della partecipazione alla vendita.

Il tutto salvo errori e come meglio specificato nell'atto di provenienza del debitore nonché nella perizia depositata dal Perito estimatore che deve



considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita e il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il Custode giudiziario, anche in riferimento allo stato occupativo.

MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

1) COME PRESENTARE L'OFFERTA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e dai soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato alla vendita, sito in Lecco Viale Dante Alighieri 6, **entro le ore 12:00 del giorno 16 gennaio 2025** (esclusi sabato e festivi) previo appuntamento telefonico contattando il numero 0341.1880480 o inviando un'email all'indirizzo: *info@studiolegalenessi.com*.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa, all'esterno della quale, a pena di irricevibilità, non dovrà essere riportata alcuna indicazione o annotazione. Il Professionista Delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

2) COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:

L'offerta, in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

A.1) se l'offerta è presentata da una persona fisica: le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico nonché di un indirizzo email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario), dichiarazione di residenza 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 dell'atto di matrimonio rilasciato 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.

A.2) 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 visura camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita, dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale) e a copia carta identità e codice fiscale del legale rappresentante, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, provvedendo ad allegare, secondo i casi, procura notarile ovvero copia della delibera assembleare e/o dell'organo amministrativo ovvero delibera di nomina corredata eventualmente da statuto e/o patti sociali, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco).



Dovrà inoltre essere indicato un recapito telefonico nonché un indirizzo email ai fini delle comunicazioni che dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

Non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta il quale dovrà anche presentarsi all'incontro fissato per la vendita al fine di poter partecipare, in caso di presentazione di più offerte, alla gara indicata al punto 3 e seguenti.

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 del numero della presente procedura esecutiva (**45/2022**) 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) L'indicazione del termine per il pagamento del prezzo che non dovrà essere superiore a 120 giorni dalla data della vendita, mai prorogabile;

E) L'indicazione se intenda avvalersi delle agevolazioni fiscali per la prima casa;

F) L'indicazione se intenda richiedere concordemente al creditore ipotecario o pignoratizio, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, l'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c. con le garanzie ad esso inerenti e conseguente liberazione del debitore;

All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, assegno circolare non trasferibile, intestato a "Procedura esecutiva n. **45/2022**" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (da inserirsi nella busta chiusa contenente l'offerta).

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



Le offerte presentate sono irrevocabili salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte.

3) COME PARTECIPARE ALLA GARA:

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

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

Il giorno 17 gennaio 2025 alle ore 15.00, presso il proprio studio, sito in Lecco, Viale Dante Alighieri 6, il Professionista 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 offerenti le cui offerte sono state ritenute valide e presenti personalmente.

Tra un'offerta e l'altra potrà intercorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida formulata.

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

A) OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori all'offerta minima efficace indicata nel presente avviso, presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, accompagnate da cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

B) OFFERTE INEFFICACI:

B.1) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute dopo le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita;



B.2) saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base degli immobili come indicato nel presente avviso di vendita;

B3) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione o accompagnate da cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto ovvero da cauzione prestata con modalità diverse rispetto a quelle indicate nel presente avviso di vendita;

B4) saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate da soggetti giuridici sprovvisti dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

C) OFFERTA UNICA:

C1) qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al prezzo base degli immobili come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;

C2) qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo base degli immobili come indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il Professionista Delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;

C3) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base degli immobili come indicato nel presente avviso di vendita e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato fa 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; in tal caso il Professionista Delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione e a rimettere gli atti al Giudice perché adotti i provvedimenti opportuni;

D) PLURALITA' DI OFFERTE:



D1) Qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato invita in ogni caso alla gara gli offerenti (la misura minima del rilancio è pari ad Euro 1.000,00) aggiudicando a favore del miglior offerente purché tale offerta sia pari o superiore al prezzo determinato nel presente 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:

D1.1) se sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

D1.2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato aggiudicherà gli immobili al miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista Delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione;

D2) 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:

D2.1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;

D2.2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato aggiudicherà all'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; in tal caso il Professionista Delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione;

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, compresa la quota del compenso spettante al professionista delegato per le attività di cui all'art.591-bis, comma 2, n.11 c.p.c., come previsto dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 (oneri di legge compresi), saranno a carico dell'aggiudicatario il quale dovrà versare **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** presso lo studio del professionista delegato, Avv. Massimiliano Nessi, in Lecco Via Dante Alighieri 6, il saldo prezzo, detratto l'importo già versato 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 mediante assegni circolari non trasferibili, intestati a **"Procedura esecutiva n. 45/2022"**.

Il termine per il saldo prezzo non è prorogabile.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo entro il termine sopra indicato di 120 giorni, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente il quale perderà le somme versate a titolo di cauzione che verranno definitivamente trattenute; in tale evenienza il Giudice, ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. potrà inoltre condannare l'aggiudicatario al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dal Perito estimatore, con i relativi allegati, nonché il nominativo e recapito del custode giudiziario saranno inseriti sul Portale Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) nonché su 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



Avv. MASSIMILIANO NESSI
23900 Lecco – Viale Dante Alighieri 6
Tel. 0341.1880480
massimiliano.nessi@studiolegalenessi.com
massimiliano.nessi@lecco.pecavvocati.it

base alla delega conferita al Professionista Delegato presso lo Studio dello
scrivente in Lecco Viale Dante Alighieri n. 6.

Lecco, 26 ottobre 2024

Firmato Digitalmente
Il Delegato alla vendita
Avv. Massimiliano Nessi

