

**TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. 85/2023**

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

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**Terzo esperimento**

La sottoscritta, Avv. Cristina Varano, con Studio in Lecco, Piazza degli Affari n. 12 (tel.: 03411842950 – e.mail: *varano@varanobalossi-avvocati.it*), delegata con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 16 gennaio 2023, alla vendita dei beni immobili pignorati da **ORGANA SPV S.R.L.**

premesso che

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

**AVVISA**

che il giorno **10 aprile 2025 alle ore 15.00** dinanzi a sé, presso il proprio Studio, sito in Lecco (LC), Piazza degli Affari n. 12, si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni:

- PREZZO BASE: **€ 15.131,25** (quindicimilacentotrentuno/25)
- OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA: **€ 11.348,43** (undicimilatrecentoquarantotto/43) (inferiore di ¼ del prezzo base - tenuto conto delle avvertenze sottoindicate);
- RILANCIO MINIMO: **€ 1.000,00**

della piena e intera proprietà del seguente immobile:

**LOTTO UNICO**

**A) appartamento allo stato rustico a CALOLZIOCORTE Via Don G. Minzoni 14, della superficie commerciale di 39,15 mq**, costituito da due locali accessori e servizio al piano primo, oltre a locali al piano inferiore seminterrato.

Il tutto identificato catastalmente al catasto Fabbricati del Comune di Calolziocorte come segue: foglio 2, particella 1104, sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA

DON GIOVANNI MINZONI 14, piano: T-S1 (derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie).

Coerenze:

- per i locali al piano interrato (S1): a nord cortile di terzi, a ovest cortile esclusivo, a sud cortile comune, a est terrapieno;
- per il locale di sgombero ed il piccolo servizio al piano terra (T) in corpo: a nord in parte la scala da cui si accede ai piani superiori ed in parte l'ingresso comune, ad ovest in parte l'ingresso comune ed in parte la porzione di cortile comune, a sud la porzione di cortile comune, ad est in parte porzione di cortile comune ed in parte ragioni di terzi;
- per il cortile esclusivo: a nord cortile di terzi, a ovest Via Don G. Minzoni, a sud cortile comune, a est muro perimetrale fabbricato.

**Si precisa:**

**1-** nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà dei luoghi ed enti comuni del fabbricato di cui l'unità abitativa fa parte e gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice costituito da scrittura privata autenticata di compravendita stipulata il 03.11.2000 a firma del notaio dott. Giuseppe Mangili ai nn. 35829/7817 di repertorio, trascritto il 13.11.2000 a Bergamo ai nn. 43472/31884.

**2- CONFORMITA' EDILIZIA:**

Il CTU Arch. Milani ha rilevato le seguenti difformità: lieve diversa distribuzione interna, in particolare al piano T.

Tali difformità sono regolarizzabili, a parere del perito estimatore, mediante CILA 1000 in sanatoria ai seguenti costi stimati di regolarizzazione:

- Sanzione comunale: €. 1.032,00;
- Diritti di segreteria: €. 168,00;
- Presentazione pratica edilizia a firma di tecnico abilitato: €. 1.400,00.

L'immobile risulta pertanto non conforme, ma regolarizzabile.

**3- CONFORMITA' CATASTALE:**

A parere del CTU Arch. Milani, l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Le lievi difformità nella distribuzione interna (in particolare al piano T) *ut supra* menzionate, infatti, richiederebbero la redazione di una nuova scheda catastale al costo di €. 50,00 per diritti catastali ed €. 350,00 per presentazione scheda con procedura DOCFA a firma di un tecnico abilitato.

**4- SITUAZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:**

Ai sensi del PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zone prevalentemente residenziali estensive. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 NTA del PGT. Vincolo paesaggistico art. 142 d.lgs. 42/2004. Lotto volumetricamente saturo.

Dal punto di vista urbanistico il CTU non ha rilevato difformità.

**5- PRATICHE EDILIZIE:**

Il perito estimatore, Arch. Milani, ha rilevato che l'immobile oggetto di vendita è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

1. Concessione edilizia N. 8624, per lavori di ristrutturazione parziale di fabbricato esistente, rilasciata il 30/09/1993 con il n. 17393 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. La pratica si riferisce ai piani T e S1 del fabbricato, di cui i locali oggetto di stima fanno parte; la pratica prevedeva una ristrutturazione unitaria degli spazi (alcuni locali del piano T sono successivamente stati frazionati e fanno parte di altra unità immobiliare). I lavori nei locali oggetto di stima sono stati eseguiti solo parzialmente.
2. Domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (art. 31), della Legge n. 724 del 23/12/1994 e s.m.i. N. 10738, per lavori di Costruzione di un ripostiglio ricavato nel giardino; sopralzo del vano scala per accesso a nuovo terrazzo sulla copertura., presentata il 01/04/1986 con il n. 4421 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata, agibilità non ancora rilasciata.

**3.** n. 292 Pratica Condonò (P.C.) - n. 10738 Pratica Edilizia (P.E.) A causa di diverse domande di integrazioni da parte del Comune (l'ultima delle quali datata 18/04/2005, prot. 10152) mai evase da parte del richiedente, la pratica risulta ad oggi inevasa. Tuttavia, sebbene tale pratica sia citata nell'atto di provenienza dei beni oggetto di stima, essa si riferisce a beni di altra proprietà, ai piani superiori e in altra area di pertinenza, che non hanno alcuna attinenza con i beni eseguiti.

**6- SPESE CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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 perito estimatore arch. Milani informa che l'immobile oggetto di vendita è costituito da porzione di piano seminterrato allo stato rustico, oltre a locali accessori al piano superiore (anch'esso semiinterrato); sebbene costituiscano un unico subalterno catastale le due porzioni non sono collegate da scala interna né tra loro sovrapposte e sono tra loro collegate unicamente da percorso pedonale e scala esterna.

**7- 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.

**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 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.

**9- STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:**

come da indicazione del custode e del CTU l'immobile risulta libero.

\* \* \*

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

\* \* \*

**REGOLAMENTO PER LA PARTECIPAZIONE 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, Piazza degli Affari n. 12, entro le ore 12.00 del giorno 09 aprile 2025 **previo appuntamento obbligatorio, eccetto sabato e festivi.**

**2) COME PRESENTARE L'OFFERTA:**

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita, sito in Lecco, Piazza degli Affari n. 12 (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 e ora 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, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera ovvero il certificato di stato libero (tale certificato per i cittadini di Stato non facente parte la Comunità Europea potrà essere richiesto attraverso il proprio Consolato); 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, 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; 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 "PROC. ES. N. 85/2023", 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); nel caso di più lotti, dovrà essere presentata un'offerta per ciascun lotto e allegato un assegno per ciascun lotto;
- f.** il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati determina l'inammissibilità dell'offerta; la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;
- g.** l'offerta presentata è irrevocabile.

#### **4) COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

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

\* \* \*

#### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA**

Il giorno **10 aprile 2025 alle ore 15,00**, presso il proprio Studio, sito in Lecco, Piazza degli Affari n. 12, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte.

Alla gara 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 superiori al 10% del prezzo offerto.

**b) OFFERTE INEFFICACI:**

saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo minimo 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 ma 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 depositate istanze di assegnazione, il professionista delegato farà luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto.

**d) PLURALITA' DI OFFERTE:**

gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Nel caso in cui il prezzo offerto dopo la gara risulti però inferiore al prezzo base il professionista delegato procederà nel seguente modo:



- se sono state depositate istanze di assegnazione rimetterà gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti;
- se non sono state depositate istanze di assegnazione aggiudicherà l'immobile al miglior offerente risultante dalla gara a meno che il delegato ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore, purché pari o superiore al prezzo base e che l'offerente abbia depositato per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, e nessun altro presente decida di partecipare alla gara.

La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

\* \* \*

**AGGIUDICAZIONE:**

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, compresa la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, in base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 41 del D.lgs. 385/93, versare direttamente a ORGANA SPV S.R.L., la parte del prezzo corrispondente al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, che verrà indicato all'aggiudicatario 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. Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. 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, sesto comma, c.p.c., da presentarsi prima o contestualmente al saldo prezzo presso il domicilio del professionista delegato o del Custode.

\* \* \*

**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://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: **AVV. GIOVANNA CORTI**, con studio in 23900 Lecco, Via Cairoli n. 59, Tel.: 0341.365212 – mail: **avv.giovanncorti@gmail.com**

\* \* \*

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dall'arch. Roberto Furia Bonanomi 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, 22 novembre 2024

Il delegato alla vendita

Avv. Cristina Varano