

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. 68/2023**

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 2024, modificata con successivo provvedimento del 11 aprile 2024, alla vendita dei beni immobili pignorati da **IFIS NPL 2021-1 SPV S.r.l.** e per essa **IFIS NPL SERVICING S.P.A. (già GEMINI S.p.a.)**

premesso che

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

AVVISA

che il giorno **10 aprile 2025** alle **ore 16,00** 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: **€ 11.250,00** (undicimiladuecentocinquanta /00)

- OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA: **€ 8.437,50** (ottomilaquattrocentotrentasette/50)
(inferiore di ¼ del prezzo base - tenuto conto delle avvertenze sottoindicate);

- RILANCIO MINIMO: **€ 2.000,00**

della piena e intera proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

A) porzione di fabbricato diruto sito in BOSISIO PARINI, Via IV Novembre n. 16, della superficie commerciale di 100,00 mq, ubicato in zona residenziale adiacente al centro di Bosisio Parini, circondato da fabbricati ristrutturati o ricostruiti in anni recenti. L'immobile pignorato è costituito dal piano intermedio di edificio terra cielo diroccato, per un lato in aderenza ad altri fabbricati.

Il tutto identificato catastalmente al catasto Fabbricati del Comune di Bosisio Parini come segue: foglio 5, particella 644, sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE 16, piano: 1 (derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie).

Coerenze: in corpo: mapp. 4084, corte comune, mappali 3875 e 647.

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 stipulata il 25.05.2004 a firma del notaio dott. Fabrizio Cimei ai nn. 12572 di repertorio, trascritto il 01.06.2004 a Lecco ai nn. 8655/5790.

2- CONFORMITA' EDILIZIA:

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

3- CONFORMITA' CATASTALE:

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

Sono state infatti dallo stesso rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale non corrisponde allo stato di fatto.

Visto lo stato dell'immobile che richiede ristrutturazione radicale, a parere del perito estimatore non si ritiene necessario l'aggiornamento della scheda catastale.

4- SITUAZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:

Ai sensi del PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 16 del 22/06/2013 - Variante approvata con delibera n. 33 del 24/05/2017, l'immobile ricade in zona A - vecchio nucleo. Norme tecniche di attuazione ed indici: - Ambito A4 - edifici di valore ambientale con obbligo di recupero a scala di fabbricato. - Scheda edificio n. 9 (IV).

- Allegato PRC: art. 5.4: (stralcio) "il fabbricato disimpegno dal cortile con accesso da via IV Novembre, contrassegnato nella tavola PR2a (indicazioni per modalità di intervento e tutela nel vecchio nucleo di Bosisio Parini e nuclei periferici co 9 IV è destinato ad edilizia economica popolare: gli interventi di adeguamento, riordino e ristrutturazione dell'edificio, sono subordinati a programmi e procedure stabilite dalla L. 12/04/1962 n. 167, L. 22.10.1971 n. 865 con successive modifiche e integrazioni, nonché regole e norme attuative. - Area di attenzione e rischio archeologico. Il titolo è riferito solamente al tutto il fabbricato.

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

5- PRATICHE EDILIZIE:

Il CTU, Arch. Milani, ha rilevato che l'immobile oggetto di vendita è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967 ed è risalente presumibilmente ai primi anni del 1900.

Il perito estimatore rileva come non siano presenti negli archivi comunali pratiche edilizie relative al fabbricato, ad eccezione del piano di recupero ADOTTATO con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/2007, APPROVATO con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 27/06/2007; la relativa convenzione tra i proprietari ed il Comune NON E' MAI STATA STIPULATA, motivo per cui il Piano è da considerare SCADUTO, ed in caso di interventi sul fabbricato sarà necessario riprendere l'iter da capo.

Successivamente il CTU segnala:

- "Ordinanza contingibile ed urgente per la messa in sicurezza dell'immobile (...)" n. 23 del 08/09/2010; che non ha trovato adempimento da parte dei proprietari.
- "Perizia statica (...)" a firma dell'Ing. [...] del 02/07/2012, commissionata del Comune di Bosisio Parini, finalizzata a verificare lo stato dell'edificio e ad indicare e quantificare i lavori necessari alla messa in sicurezza.
- I lavori di messa in sicurezza programmati nella perizia sono stati commissionati dallo stesso Comune ed eseguiti dall'Impresa [...], direttore dei Lavori Ing. [...]: relazione sul conto finale e certificato di regolare esecuzione del 21/07/2014 (inizio

lavori del 15/04/2014, fine lavori del 07/07/2014). Approvazione da parte del Comune con Determina n. 65 del 07/08/2014.

- Ingiunzione di pagamento ex art. 2 R.D. n. 639/1910 prot. 4959 del 26/11/2014 notificata ai tre proprietari per la spesa complessiva da rimborsare al Comune di € 21.858,72 da pagare in via solidale (pari a € 7.286,24 a testa - uno dei proprietari ha transato con l'Ente, mentre le restanti due quote sono ad oggi insolute - alla data della perizia si considera la cifra rivalutata e comprensiva di spese in € 8.000,00 per ciascuna delle due quote non pagate.)
- "Ordinanza contingibile ed urgente per la verifica delle condizioni statiche e l'eventuale messa in sicurezza dell'immobile (...)" n. 25 del 18/11/2019; che ad oggi non ha trovato adempimento da parte dei proprietari.

Il perito estimatore rammenta che la sua stima riguarda unicamente il piano intermedio dell'edificio (pari a 1/3 dell'intera consistenza).

Il vigente P.G.T. nell'allegato PRC (regole specifiche di intervento nei vecchi nuclei), all'art. 5.4 (ambito A4 edifici di valore ambientale con recupero a scala di fabbricato) alla pagina 20 individua come segue il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte: **"Il fabbricato disimpegnato dal cortile con accesso da via IV Novembre contrassegnato nella tavola PR2a (...) con 9 IV è destinato ad edilizia economica popolare; gli interventi di adeguamento, riordino e ristrutturazione dell'edificio, sono subordinati a programmi e procedure stabilite dalla L. 12.04.1962 n. 167, L. 22.10.1971 n. 865 con successive modifiche e integrazioni, nonché regole e norme attuative."**

Sentito in merito l'Ufficio Tecnico Comunale, sebbene il Comune non disponga di alcun piano di edilizia economica e popolare, ed anche per questo sia estremamente improbabile l'esproprio del bene per pubblica utilità, dal momento che queste sono le previsioni del vigente strumento urbanistico, non è possibile destinare l'edificio a qualsiasi altra funzione e lo rende di fatto inutilizzabile.

A parere del CTU, il puntuale vincolo contenuto del P.G.T. provoca una riduzione del già modesto valore del bene quantificabile nel 90%.

Il GE, con provvedimento del 11 aprile 2024, ha tuttavia indicato di porre comunque in vendita il bene oggetto della presente procedura esecutiva al valore di mercato.

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*".

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 obbligatorio appuntamento, 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. 68/2023", 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 16,00**, 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 2.000,00.

* * *

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 IFIS NPL 2021-1 SPV S.R.L. e per essa IFIS NPL SERVICING S.P.A., 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.giovannacorti@gmail.com**.

* * *

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dall'arch. Marco Milani 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