

## TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **RE 86/2023**

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

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

La sottoscritta Avv. Paola Pozzi, con Studio in Barzago (LC), Via Roma n. 85 (tel: 031.861959 – e.mail: brusadellipozzi@tiscali.it), delegata con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 25 giugno 2024 alla vendita dei beni immobili pignorati da CASTELLO FINANCE SRL, premesso che

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

#### **AVVISA**

che il giorno **11 marzo 2025**, alle **ore 10.00** dinanzi a sé, presso il proprio studio sito in Barzago (LC), Via Roma n. 85 si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni:

- ✓ **PREZZO BASE: euro 80.750,00** (ottantamilasettentocinquanta/00) ribassato del 15% rispetto al valore di mercato
- ✓ **OFFERTA MINIMA EFFICACE A PARTIRE DA: euro 60.562,50** (sessantamilacinquecentosessantadue/50) tenuto conto delle avvertenze sottoindicate
- ✓ **RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00** (mille/00)

dei seguenti immobili

#### **LOTTO UNICO**

nel comune di Ballabio (LC), Via Antonio Gramsci,

**terreni** della superficie commerciale di 1.320,00 mq, situati in località "Prati di Cabrateg", di forma prevalentemente regolare e orografia piana, a nord dell'abitato e in prossimità della strada provinciale n. 62, si presentano come area a verde e sono caratterizzati da una forte valenza paesaggistica ambientale. Il lotto è diviso in due parti dalla strada consorziale esistente (Via Antonio Gramsci) con fondo in terra battuta.

Identificati catastalmente come segue:

- **foglio 9, particella 741** (catasto terreni), sezione urbana Ballabio Superiore, qualità/classe prato 4, superficie 360 mq, reddito agrario euro 0,37, reddito dominicale euro 0,37

Coerenze: Via Antonio Gramsci, mappale 3760, mappale 3725, mappale 3586 e mappale 3490

- **foglio 9, particella 824** (catasto terreni), sezione urbana Ballabio Superiore, qualità/classe prato 4, superficie 100 mq, reddito agrario euro 0,10, reddito dominicale euro 0,10.

Coerenze: mappale 823 su due lati, mappale 1478 e Via Antonio Gramsci

- **foglio 9, particella 1478** (catasto terreni), sezione urbana Ballabio Superiore, qualità/classe prato 4, superficie 300 mq, reddito agrario euro 0,31, reddito dominicale euro 0,31

Coerenze: mappale 822, mappale 3762, mappale 3761, Via Antonio Gramsci, mappale 824 e mappale 823

- **foglio 9, particella 3586** (catasto terreni), sezione urbana Ballabio Superiore, qualità/classe prato 4, superficie 560 mq, reddito agrario euro 0,58, reddito dominicale euro 0,58 (deriva dal frazionamento del 22.09.2009 pratica n. LC0194086 del mappale di cui al foglio 9 particella 739 soppresso)

Coerenze: mappale 741, mappale 3725, mappale 3587 e mappale 3490

### **Si precisa**

#### atto di provenienza:

- ordinanza divisionale del Tribunale di Lecco emessa in udienza il 5.10.2011 rep 1603/2011 e trascritta a Lecco in data 27.01.2015 ai nn. 1033/789 per estrazione a sorte dei lotti A-B-C-D di cui alla sentenza n. 154 del 16.03.2010 del Tribunale di Lecco

#### atto di provenienza ante ventennio:

per la quota di un mezzo: scrittura privata del 26.04.1973 repertorio n. 31201 Notaio Berera trascritta a Lecco in data 23.05.1973 ai nn. 4481/4003

A rettifica di quanto indicato nella Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 18 luglio 2023 riportata nella relazione di stima, la denuncia di successione registrata il 23/02/1994 a Lecco ai nn. 44 vol.182, trascritta il 23/02/1994 a Lecco ai nn. 1617 non costituisce provenienza degli immobili oggetto della presente vendita.

Nella sentenza n. 154 del 16.03.2010 del Tribunale di Lecco è stata riconosciuta a favore del lotto D - corrispondente ai terreni di cui ai mappali 3587, 3758 e 3759 del foglio 9 (quest'ultimi derivanti dal mappale 2483 del foglio 9 soppresso a seguito del frazionamento in data 18.12.2015 pratica n. LC0123798) - di proprietà di terzi, una **servitù di transito carrabile e con servizi** su una striscia di terreno della larghezza utile di quattro metri ricadente sul lotto C - sul tratto confinante con il terreno di cui al mappale 3490 - a carico dei terreni di cui ai mappali 3586 e 741 del foglio 9 oggetto della presente vendita.

### **PRATICHE EDILIZIE**

Non vi sono pratiche edilizie

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Il responsabile del servizio tecnico del Comune di Ballabio ha attestato in data 10.12.2024 che nello strumento urbanistico P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comune al n. 45 del 04.11.2011 e pubblicata sul B.U.R.L. il 07.11.2012 risulta quanto segue.

I terreni individuati al foglio 9, mappali 741 - 3586, censuari di Ballabio Superiore ricadono in aree interne al Limite del territorio urbanizzato (Lim\_Urb.shp) con destinazione Ambiti di trasformazione urbanistica– AT ASI ASc (Titolo V - art. 27) – Produttivo.

Il terreno individuato al foglio 9, mappale 1478, censuario di Ballabio Superiore ricade in aree interne al Limite del territorio urbanizzato (Lim\_Urb.shp) con destinazione Ambiti di valenza paesaggistica ed ambientale (Titolo VII).

Il terreno individuato al foglio 9, mappale 824, censuario di Ballabio Superiore ricade in aree esterne al Limite del territorio urbanizzato (Lim\_Urb.shp).

I terreni individuati al foglio 9, mappali 741 - 1478 - 824, censuario di Ballabio Superiore ricadono in aree con vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 136, lettere c) e d) - Colle di Balisio.

Ai sensi dell'art. 30 delle N.T.A. del P.T.P.R. e della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 i terreni individuati al foglio 9, mappali 741-3586, censuario di Ballabio Superiore ricadono in zona 3, in una scala da 1 a 5, dei valori della sensibilità paesistica delle aree. i terreni individuati al foglio 913, mappali 1478 e 824 ricadono in zona 4, in una scala da 1 a 5, dei valori della sensibilità paesistica delle aree.

I terreni individuati al foglio 9, mappali 741 – 3586, censuari di Ballabio Superiore ricadono in classe di Fattibilità geologica 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni dello Studio Geologico di Supporto al Piano di Governo del Territorio, in sottoclasse 3d, comprendente le aree con presenza di depositi con scarse caratteristiche geotecniche.

Il terreno individuato al foglio 9, mappale 824, censuario di Ballabio Superiore ricade in classe di Fattibilità geologica 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni dello Studio Geologico di Supporto al Piano di Governo del Territorio, in sottoclasse 3b, comprendente le aree di conoide parzialmente protette, soggette a vincoli PAI.

Il terreno individuato al foglio 9, mappale 1478, censuario di Ballabio Superiore ricade in classe di Fattibilità geologica 4 – Fattibilità con gravi limitazioni dello Studio Geologico di Supporto al Piano di Governo del Territorio, in sottoclasse 4a.

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

il CTU ha dichiarato che alla data del 14.09.2023 non è stato depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ballabio nessun progetto di edificazione sui lotti oggetto di pignoramento

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

il CTU ha dichiarato che non vi sono difformità catastali

## **CONFORMITÀ URBANISTICA**

il CTU ha dichiarato che l'immobile risulta conforme

## **GARANZIE**

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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza. 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.

## **STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE**

Il Custode e il CTU riferiscono nelle loro relazioni che alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

Il tutto salvo errore e come meglio specificato negli atti di provenienza nonché nella perizia allegata.

\* \* \*

## **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO ALLA VENDITA**

### **1) CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:**

le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del sottoscritto delegato alla vendita, sito in Barzago (LC), alla Via Roma n. 85 (esclusi Sabato, Domenica e festivi) entro le ore 12.00 del giorno 10 marzo 2025 previo appuntamento telefonico.

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

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna

indicazione o annotazione). Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

### **3) COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

l'offerta in marca da bollo da euro 16,00 dovrà riportare:

- a.** le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Lecco – in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco - stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), provvedendo altresì ad allegare copia del codice fiscale e della carta d'identità in corso di validità, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali; se l'offerta è presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità 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; 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;
- 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 di emissione bancaria o postale NON TRASFERIBILE, intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RE 86/2023" 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 si voglia partecipare alla vendita 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 della vendita, salvo che partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

\* \* \*

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

il **giorno 11 marzo 2025 alle ore 10.00**, presso lo studio dell'Avv. Paola Pozzi sito in Barzago (LC), Via Roma n. 85, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

Nel caso di presentazione di più offerte, il delegato darà inizio alla gara alla quale potranno partecipare tutti gli offerenti 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 si precisa che saranno così giudicate:

**a) OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori all'offerta minima indicata nel presente avviso presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

**b) OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine od inferiori all'offerta minima o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto e/o priva dei requisiti richiesti al precedente punto 3 e/o presentate da soggetti giuridici sprovvisti dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

**c) OFFERTA UNICA:**

- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile e vi siano istanze di assegnazione il professionista non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;

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

**d) PLURALITA' DI OFFERTE:**

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 50% del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, versare il saldo prezzo dedotto 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 mediante assegni circolari bancari NON TRASFERIBILI, intestati a "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 86/2023" e/o a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura che verrà comunicato. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Entro il medesimo termine di 120 giorni, a pena di decadenza, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio prevista dall'art. 585 IV comma cpc. Il termine di 120 giorni non è prorogabile e non si sospende nel periodo feriale.

\* \* \*

**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, senza spese a carico dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero del custode da parte di quest'ultimo.

\* \* \*

**PER VISITARE L'IMMOBILE:**

le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: *avvocato Stefano Manzoni*, Via Colleoni 42 – Robbiate (LC) Tel 039/510004, mail: [avvstefanomanzoni@gmail.com](mailto:avvstefanomanzoni@gmail.com)

\* \* \*



Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dall'Architetto Stefano Pozzi, 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 al delegato alla vendita presso lo Studio della scrivente.

Barzago, 11 dicembre 2024

Il delegato alla vendita - Avv. Paola Pozzi