

Professionista Delegato
Avv. Gaia Spreafico

Piazza Degli Affari n. 12 23900 - LECCO
telefono (0341)363494 telefax (0341)363705
gaia.spreafico@lecco.pecavvocati.it
gaia.spreafico@studiolegalespreafico.com

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G. Es. n. 70/2024**

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

*

AVVISO DI PRIMA VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Gaia Spreafico con studio in Lecco, Piazza degli Affari n. 12, mail gaia.spreafico@studiolegalespreafico.com – pec gaia.spreafico@lecco.pecavvocati.it – Tel. 0341.363494 – Fax 0341.363705 – professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 17 settembre 2024, dei beni immobili pignorati da ITACA SPV S.r.l. tramite atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 14 maggio 2024 ai nn. 7125/5627

AVVISA

che presso il proprio studio sito in Lecco, Piazza degli Affari n.12, il giorno **14 MARZO 2025** **alle ore 14.00 e segg.** procederà al **primo esperimento di vendita dei due lotti** alle seguenti condizioni:

- PREZZO BASE DEL **LOTTO UNO**: € 10.200,00.=;
 - OFFERTE EFFICACI A PARTIRE DA: € 7.650,00.= (per la riduzione di 1/4 del prezzo base, con le conseguenze ex art. 572 co. 3 c.p.c. sotto indicate);
 - RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00.=
- e
- PREZZO BASE DEL **LOTTO DUE**: € 12.877,50.=;
 - OFFERTE EFFICACI A PARTIRE DA: € 9.658,13.= (per la riduzione di 1/4 del prezzo base, con le conseguenze ex art. 572 co. 3 c.p.c. sotto indicate);
 - RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00.=

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Proprietà piena

in Comune di **Missaglia**

Via Alessandro Manzoni n. 32



Frazione Maresso

Appartamento di mq 41,00 (superficie commerciale) ad uso civile abitazione posto al piano terra.

L'immobile è stato dichiarato inagibile dal responsabile dell'ufficio tecnico con ordinanza n. 1 in data 02/11/2020 e ordinanze successive.

L'inagibilità è stata causata da un'esplosione (verosimilmente causata dal gas metano proveniente dall'appartamento in oggetto) che ha provocato danni strutturali importanti all'unità immobiliare e al fabbricato che a tutt'oggi sono stati solo parzialmente riparati.

Sono state effettuate opere di messa in sicurezza dell'immobile e delle parti comuni come da progetto redatto dall'Ing. Invernizzi incaricato dal Comune di Missaglia e tutte le spese sono state anticipate dal Comune stesso per un importo pari a Euro 14.234,00.= iva inclusa, che sono state messe in carico all'esecutato.

Si rinvia alla relazione statica urbanistica redatta dall'Ing. Invernizzi riportata in perizia ed alla documentazione fotografica allegata alla stessa.

Ubicazione, accessibilità e servizi in zona:

L'immobile risulta ubicato nel centro storico della frazione di Maresso nel comune di Missaglia, in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Stato dell'immobile:

Il CTU rileva che le condizioni di manutenzione del fabbricato sono pessime e che lo stesso necessita di interventi di manutenzione straordinaria "pesanti" sia per la parte edilizia che impiantistica con costi che allo stato non sono quantificabili.

Identificazione catastale:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Missaglia con i seguenti dati:

foglio 2 particella 213 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni n. 32, piano: T, intestato a Scaglia Fabio, derivante da Variazione del 30/07/2014 Pratica n. LC0078461 in atti dal 30/07/2014 Bonifica Identificativo Catastale (n. 28573.1/2014).

Coerenze: via Biffi, proprietà di terzi, portico comune e proprietà di terzi. Superficie catastale Totale: 34 mq. Totale escluse aree scoperte 34 mq.

Pratiche Edilizie

Come riferito nella relazione peritale risulta la seguente pratica edilizia intestata al proprietario precedente: Denuncia di inizio attività (DIA) n. 125/2000, intestata a Scaglia Amedeo, per



lavori di Risanamento igienico conservativo ed adeguamento tecnologico, presentata il 21/09/2000 con il n. 13319 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Oggetto dei lavori di cui alla DIA sopra: *"I lavori consistono nella formazione di un bagno all'interno dei locali esistenti e la modifica del servizio igienico-lavanderia all'interno del locale di sgombero."*

Il CTU rileva che nell'atto di provenienza viene affermato che le opere di edificazione del fabbricato, di cui è parte quanto in oggetto, sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.

Conformità catastale ed edilizia:

Il CTU Arch. Stefano Pozzi afferma che sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile è allo stato attuale inagibile come da Ordinanza del Comune di Missaglia meglio descritta nella relazione peritale. L'inagibilità è stata causata da un'esplosione (verosimilmente causata dal gas metano) che ha provocato danni strutturali importanti al fabbricato a tutt'oggi non riparati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova pratica edilizia per ripristino stato dei luoghi.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione allo stato attuale non si possono quantificare.

Quanto alla conformità catastale: il CTU rileva che l'immobile risulta conforme, ma che dovrà essere ripristinato come da progetto approvato dal Comune di Missaglia e come da scheda catastale depositata agli atti.

Situazione Urbanistica e Conformità Urbanistica:

Il CTU ha dichiarato che in forza del PGT – piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Nucleo storico - CS - Centri storici e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20.1 NTA Descrizione L'ambito comprende i centri storici oltre ai nuclei di antica formazione, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante. ... Destinazioni d'uso Le funzioni ammesse nelle zone centro storico sono le seguenti: - funzione principale: residenza - funzioni complementari: uffici, commercio al minuto, bar, ecc. Sono escluse le attività che risultano incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Conformità urbanistica:

Il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

Spese Condominiali:

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 CTU attesta che le spese annue di gestione ordinaria dell'immobile sono quantificate in Euro 0,00, che non risultano spese di gestione straordinaria già deliberate e non ancora scadute e spese condominiali scadute ed insolute alla data di perizia.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Sull'immobile oggetto di vendita risulta iscritta un'ipoteca volontaria stipulata il 26/11/2004 a firma del notaio Quaggia Luciano ai nn. 202696/25884 di repertorio, iscritta il 23/12/2004 a Lecco ai nn. 21239/4240, a favore di Unicredit Banca Per La Casa S.p.A., contro Scaglia Fabio, derivante da concessione a garanzia di mutuo di importo pari ad Euro 196.000,00.= di durata trentennale.

Risulta altresì trascritto in data 14/5/2024 ai nn. 7125/5627 il pignoramento immobiliare del 17/4/2024 n. rep. 895, a favore di ITACA SPV S.r.l. contro Scaglia Fabio.

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, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, servitù attive e passive esistenti, nonché tutti i patti contenuti e richiamati nell'atto di provenienza redatto in data 12/9/2000 ai nn. 145470/18113 di repertorio del Dott. Giovenzana Carlo Maria; Notaio in Monza, registrato in data 15/9/2000 a Monza ai nn. 4503 serie 1V, trascritto il 18/09/2000 a Lecco ai nn. 11231/7499.

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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Stato occupazionale dell'immobile:

Come evidenziato dal Perito l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta libero.

Il Custode rileva altresì che *“l'immobile è libero da persone, ma non da cose, per quanto si può intravedere dall'esterno”*.

L'immobile verrà venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, se richiesto dall'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Determinazione del prezzo.



Si rinvia alla Perizia dell'Arch. Stefano Pozzi per le precisazioni di cui alla valutazione dell'immobile oggetto di vendita.

Si precisa 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. Il tutto salvo errori e come meglio specificato nell'atto di provenienza del debitore e nell'allegata perizia.

*

LOTTO DUE

Proprietà piena

in Comune di **Missaglia**

Via De Gasperi n. 1

Frazione Maresso

Deposito di mq 44,25 (superficie commerciale) al piano terra e primo del fabbricato con accesso da Via A. De Gaspari al civico n. 1 composto da locale di sgombero e lavanderia al piano terra e da locale di sgombero (ex porzione di fienile) al piano primo.

I due piani sono collegati da scala e ballatoio comuni.

Gli infissi esterni sono a battente realizzati in metallo di stato mediocre.

La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di ceramica di stato medio.

Il manto di copertura è realizzato in coppi senza coibentazione.

L'impianto elettrico risulta avere cavi a vista e la conformità è da verificare.

Si rende altresì necessaria la verifica del collegamento della fognatura come da progetto approvato.

Ubicazione, accessibilità e servizi in zona:

L'immobile risulta ubicato nel centro storico della frazione di Maresso nel comune di Missaglia, in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Stato dell'immobile:

Il CTU rileva che le condizioni di manutenzione del fabbricato sono scarse e lo stesso necessita di interventi di manutenzione straordinaria, con particolare riferimento alla copertura.

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Identificazione catastale:



Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Missaglia con i seguenti dati:

foglio 1 particella 216 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria C/2, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: T - 1, intestato a Scaglia Fabio, derivante da Costituzione del 31/10/1991 in atti dal 05/12/1997 All. Docfa Prot. n. 2170/97 (n. 93/1991)

Coerenze: area comune, proprietà ai mappali 231, 230 e 217, area comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Pratiche Edilizie

Come affermato nella relazione peritale risulta la seguente pratica edilizia intestata al proprietario precedente: Denuncia Di Inizio Attività n. 125/2000, intestata a Scaglia Amedeo, per lavori di Risanamento igienico conservativo ed adeguamento tecnologico, presentata il 21/09/2000 con il n. 13319 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Oggetto dei lavori di cui alla DIA sopra: *"I lavori consistono nella formazione di un bagno all'interno dei locali esistenti e la modifica del servizio igienico-lavanderia all'interno del locale di sgombero."*

Il CTU rileva che la parte venditrice dichiara che le opere di edificazione del fabbricato, di cui è parte quanto in oggetto, sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.

Conformità catastale ed edilizia:

Il CTU Arch. Stefano Pozzi rileva che vi sono difformità edilizie quali la diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia in sanatoria.

L'immobile risulta quindi non conforme, ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione sono quantificati dal CTU come segue: Euro 1.500,00.= per il rilievo e presentazione pratica edilizia in sanatoria ed Euro 1.000,00.= quali oneri da versare al Comune (suscettibili di aumento) per sanatoria.

Il CTU Arch. Stefano Pozzi rileva che vi sono difformità catastali quali la diversa distribuzione degli spazi interni (vedi difformità edilizie).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale (previa regolarizzazione edilizia).

L'immobile quindi risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione sono quantificati dal CTU come segue: Euro 800,00.= per la presentazione nuove schede catastali, Euro 50,00.= quale Tributo da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento).

Situazione Urbanistica e Conformità Urbanistica:



Il CTU ha dichiarato che in forza del PGT – piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Nucleo storico - CS - Centri storici e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20.1 NTA Descrizione L'ambito comprende i centri storici oltre ai nuclei di antica formazione, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante. ... Destinazioni d'uso Le funzioni ammesse nelle zone centro storico sono le seguenti: - funzione principale: residenza - funzioni complementari: uffici, commercio al minuto, bar, ecc. Sono escluse le attività che risultano incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Conformità urbanistica:

Il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

Spese Condominiali:

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 CTU attesta che le spese annue di gestione ordinaria dell'immobile sono quantificate in Euro 0,00.=, che non risultano spese di gestione straordinaria e spese condominiali già deliberate e non ancora scadute e spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

Si precisa che i confini dell'unità immobiliare, gli spazi ed enti comuni del fabbricato sono riportati sull'atto di provenienza.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Sull'immobile oggetto di vendita risulta iscritta un'ipoteca volontaria stipulata il 26/11/2004 a firma del notaio Quaggia Luciano ai nn. 202696/25884 di repertorio, iscritta il 23/12/2004 a Lecco ai nn. 21239/4240 a favore di Unicredit Banca Per La Casa S.p.A., contro Scaglia Fabio, derivante da concessione a garanzia di mutuo di importo pari ad Euro 196.000,00.= di durata trentennale.

Risulta altresì trascritto in data 14/5/2024 ai nn. 7125/5627 il pignoramento immobiliare del 17/4/2024 n. rep. 895, a favore di ITACA SPV SRL, contro Scaglia Fabio.

Nessun'altra iscrizione o trascrizione.

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, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, servitù attive e passive esistenti, nonché tutti i patti contenuti e richiamati nell'atto di provenienza redatto in data 12/9/2000 ai nn. 145470/18113 di repertorio



del Dott. Giovenzana Carlo Maria; Notaio in Monza, registrato in data 15/9/2000 a Monza ai nn. 4503 serie 1V, trascritto il 18/09/2000 a Lecco ai nn. 11231/7499.

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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Stato occupazionale dell'immobile:

Come evidenziato dal Perito l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta libero.

Il Custode ha altresì evidenziato che l'immobile è libero da persone, ma non da cose.

L'immobile verrà venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, se richiesto dall'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Determinazione del prezzo.

Si rinvia alla Perizia dell'Arch. Stefano Pozzi per le precisazioni di cui alla valutazione.

Si precisa 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.

Il tutto salvo errori e come meglio specificato nell'atto di provenienza del debitore e nell'allegata perizia.

*

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dati con il custode giudiziario relativamente a eventuali contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario ed all'importo delle eventuali spese condominiali insolute.

*

REGOLAMENTO PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA.

Le offerte irrevocabili di acquisto potranno essere presentate da chiunque, tranne il debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, e dovranno essere consegnate presso lo studio dell'Avv. Gaia Spreafico, Delegato alla Vendita, sito in Lecco, Piazza degli Affari n. 12,



entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente al giorno fissato per l'esperimento di vendita in marca da bollo da € 16,00.= , in busta chiusa che non rechi all'esterno alcun segno a pena di irricevibilità. Il Delegato annoterà sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito, oltre che il proprio nominativo e la data dell'esperimento di vendita e consegnerà al depositante ricevuta con indicata data e ora, siglando il tutto.

Le offerte depositate **dovranno riportare:**

A) **le complete generalità dell'offerente** (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico e recapito mail ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario), oltre alla dichiarazione di residenza o all'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (con l'avvertenza che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco) e lo stato personale (libero o coniugato e, in quest'ultimo caso, il regime patrimoniale scelto dai coniugi. Se in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge e per escludere lo stesso dall'aggiudicazione dei beni è necessario che anche questi si rechi il giorno fissato per l'esperimento di vendita per rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 179 c.c.); unitamente alle indicazioni predette l'offerente dovrà allegare copia del codice fiscale e della carta di identità in corso di validità (eventualmente anche del coniuge), nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera ovvero il certificato di stato libero; dovrà dichiarare se intende avvalersi di agevolazioni fiscali; se l'offerta è presentata per conto di un minore o di un interdetto o di un inabilitato, dovrà allegare copia del documento di identità e del codice fiscale dello stesso oltre che del soggetto che sottoscrive l'offerta, unitamente ad una copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; se l'offerta è presentata da un cittadino di Stato non appartenente alla Comunità Europea dovrà allegare il certificato di cittadinanza ed eventualmente il permesso o la carta di soggiorno; se l'offerta è presentata da una persona giuridica, dovranno essere indicati la denominazione, la sede e il numero di iscrizione al registro delle imprese della provincia di appartenenza e dovrà essere allegato il certificato camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per l'esperimento di vendita, dal quale risultino i dati della costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità del Legale Rappresentante di cui dovranno essere allegati i documenti di identità in corso di validità e di cui dovrà essere fornita l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, con l'allegazione della procura notarile ovvero della copia della delibera assembleare e/o dell'organo amministrativo corredata se necessario da una copia dello statuto e/o dei patti sociali (si precisa che l'immobile aggiudicato non potrà essere intestato ad un soggetto diverso



da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà pertanto presentarsi all'esperimento di vendita al fine di poter partecipare alla gara nel caso di pluralità di offerte);

B) **l'indicazione della procedura esecutiva** nonché, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta ed i dati identificativi dell'immobile per i quali l'offerta è proposta; qualora i lotti posti in vendita abbiano ad oggetto immobili con caratteristiche simili (es. box) si potrà formulare una cosiddetta "offerta a cascata" ossia un'unica offerta per più lotti con la dichiarazione di volerne acquistare soltanto uno con il relativo ordine di preferenza e qualora i lotti omogenei abbiano prezzi base differenti la cauzione dovrà essere calcolata sul lotto con il valore più alto;

C) **l'indicazione del prezzo offerto e del termine di pagamento** del prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione e che non sarà prorogabile ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

D) l'indicazione **se intenda avvalersi della agevolazione fiscale per la prima casa** e/o 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 la conseguente liberazione del debitore;

E) all'offerta **dovrà essere allegato**, a pena di inammissibilità, un **assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva n. 70/2024 di importo pari ad una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto**, con la precisazione che dovrà essere allegato un assegno per ciascun lotto per il quale si intenda formulare valida offerta, che dovrà essere inserito nella busta chiusa e che verrà imputato a deposito cauzionale (sarà quindi trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, mentre sarà restituito all'offerente non aggiudicatario immediatamente al termine della gara o sarà incassato in caso di aggiudicazione avvenuta).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile necessaria anche nel caso che quest'ultimo partecipi per persona da nominare.

Le offerte che verranno presentate saranno **irrevocabili**, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte.

*

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

La gara avrà inizio al termine delle operazioni di apertura delle buste e di esame delle offerte pervenute alla scrivente secondo quanto sopra descritto.

Alla gara potranno partecipare tutti i soggetti le cui offerte siano state ritenute validamente formulate e che saranno presenti personalmente avanti alla scrivente.



Una volta dichiarata aperta la gara, tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere al massimo il tempo di due minuti e la gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Le offerte, singolarmente proposte o all'esito della gara, saranno giudicate:

- offerte valide: le offerte pari o superiori all'offerta minima indicata nel presente avviso, presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto;
- offerte inefficaci: le offerte presentate dopo la scadenza del termine descritto (ore 12.00 del 13 marzo 2025), o inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di ciascun lotto come indicato nel presente avviso di vendita (Euro 7.650,00.= per il Lotto 1 ed Euro 9.658,13.= per il Lotto 2) o non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate nel presente avviso di vendita (cauzione inferiore a quella indicata 10% del prezzo offerto), o presentate da soggetti giuridici sprovvisti dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;
- offerta unica: qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile indicato nel presente avviso, la stessa sarà senz'altro accolta; qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile ma superiore all'offerta minima efficace indicata nel presente avviso e vi siano istanze di assegnazione, la scrivente delegata 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 ma superiore all'offerta minima indicata nel presente avviso e non siano state depositate istanze di assegnazione, la scrivente delegata farà luogo alla vendita salvo che non ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto, sospendendo a tal fine l'aggiudicazione;
- pluralità di offerte: in caso di pluralità di offerte gli offerenti verranno invitati in ogni caso ad una gara sulla base dell'offerta efficace 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 inferiore al prezzo base dell'immobile la scrivente delegata rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti se sono state depositate istanze di assegnazione, mentre aggiudicherà l'immobile al miglior offerente qualora non siano state depositate istanze di assegnazione, salvo che non ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto, sospendendo quindi a tal fine



l'aggiudicazione; in caso di mancata partecipazione alla gara aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato migliore offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso e sempre che l'offerente migliore abbia depositato per primo rispetto agli altri che abbiano parimenti offerto e nessun altro sia presente e decida di partecipare alla gara, fermo restando che qualora il prezzo sia inferiore a quello base rimetterà gli atti al Giudice in caso siano state depositate istanze di assegnazione al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti, mentre aggiudicherà l'immobile al miglior offerente che abbia depositato per primo rispetto agli altri che abbiano parimenti offerto se non siano state depositate istanze di assegnazione e non ritenga opportuno sulla base di elementi concreti acquisiti rimettere gli atti al Giudice per la valutazione di un'eventuale vendita con incanto, sospendendo a tal fine l'aggiudicazione.

*

AGGIUDICAZIONE – VERSAMENTO DEL PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura, compreso il compenso del Delegato alla Vendita determinato ai sensi dell'art. 2 co. 7 del D.M. n. 227/2015 e dell'art. 179 *bis* disp. att. c.p.c. per le attività di cui all'art. 591 *bis* n. 11 c.p.c., saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale, **entro 120 giorni (senza sospensione del periodo feriale) dall'aggiudicazione:**

- dovrà versare **direttamente al creditore fondiario ITACA SPV SRL**, ai sensi dell'art. 41 co. 4 del D.Lgs. n. 385/93, **il 70% del saldo prezzo secondo le modalità nonché con causale dallo stesso Istituto comunicategli** all'indirizzo mail dichiarato in sede di aggiudicazione, con la precisazione che, **in mancanza** di tale comunicazione da parte dell'Istituto entro 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario è autorizzato sin da ora a versare l'intero saldo prezzo direttamente alla scrivente professionista delegata mediante **assegni circolari bancari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva n. 70/2024 R.G. Es.** e con l'ulteriore precisazione che, a pagamento avvenuto delle somme dovute all'Istituto di Credito Fondiario, l'aggiudicatario dovrà trasmettere alla scrivente delegata alla vendita la prova relativa (sempre entro 120 giorni, oltre il termine feriale, dall'aggiudicazione);

- dovrà altresì versare direttamente allo scrivente professionista delegato il residuo del saldo prezzo unitamente ai compensi spettanti al Professionista Delegato per le attività svolte ai sensi dell'art. 591 *bis* n. 11 c.p.c., così come previsti dal D.M. 227/2015, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA se dovuta, mediante **assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva n. 70/2024 R.G. Es.**



Non sono ammessi pagamenti rateali, ferma la possibilità per l'aggiudicatario di mutuare l'intera somma.

In caso di mancato saldo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione oltre al periodo feriale 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 da lui offerto e quello minore realizzato con la successiva aggiudicazione.

*

ULTERIORI INFORMAZIONI

L'immobile viene venduto libero e, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario ove richiesto dall'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Tutte le attività che ai sensi degli art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo studio della scrivente professionista delegata alla vendita.

Per ulteriori informazioni o chiarimenti sulla vendita ci si può rivolgere alla scrivente professionista delegata Avv. GAIA SPREAFICO al n. 0341-363494, mentre maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato, potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ne ha interesse ai sensi dell'art. 570 c.p.c..

Per visitare l'immobile e per acquisire ulteriori informazioni sullo stesso si può contattare il Custode Giudiziario Avv. MICHAELA LICINI ai seguenti recapiti: Tel. 0341.283275 – Fax 0341.362319 – email michaelalicini@yahoo.it

*

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla scrivente e della perizia redatta dal CTU Arch. Stefano Pozzi con i relativi suoi allegati, nonché il nominativo ed il recapito del Custode Giudiziario, saranno inseriti in siti internet specializzati per le vendite giudiziarie.

Lecco, 16 gennaio 2025

Il Delegato alla Vendita
Avv. Gaia Spreafico

