

Avv. Alba Chiara Airoidi
Viale Dante n.10 -23900 LECCO
Tel. +39.3403007876
airoidialbachiara@gmail.com

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G. Es. n.33/2024**

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

*

AVVISO DI PRIMA VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Alba Chiara Airoidi con studio in Lecco, Viale Dante n.10 (tel. 340.3007876-0341.591913, e-mail airoidialbachiara@gmail.com), Professionista Delegata alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 5 novembre 2024, dei beni immobili pignorati da IFIS NPL INVESTING SPA con atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 19 febbraio 2024 ai nn. 2407/1926

AVVISA

che in Lecco, Viale Dante n.10, secondo piano, il giorno **29 aprile 2025 alle ore 14 e seguenti** procederà al **primo esperimento di vendita senza incanto** alle condizioni seguenti:

- **PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: € 18.900,00.=;**
- **OFFERTE EFFICACIA PARTIRE DA: € 14.175,00.=** (per la riduzione di ¼ del prezzo base, con le conseguenze ex art.572 co. 3 c.p.c. di seguito descritte);
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA OFFERENTI: € 1.000,00;**

della piena ed intera proprietà dell'immobile così descritto:

LOTTO UNICO

In **Comune di Robbiate**, alla Via Don Sebastiano Colleoni n.32, **appartamento** della superficie commerciale di 39,70 mq sito al piano secondo di un fabbricato di tre piani fuori terra facente parte di un contesto di corte antica, composto da locale soggiorno - cottura, piccolo disimpegno, bagno cieco e camera da letto, oltre a **ripostiglio** di pertinenza collocato in un appezzamento di terreno retrostante il fabbricato principale e raggiungibile tramite passaggio coperto. Immobili così identificati: al foglio 5 particella 515 sub. 14 (Catasto Fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 135,57, indirizzo catastale Via Don Sebastiano Colleoni n.10, piano 2, l'appartamento; al foglio 9 particella 1805 (Catasto Terreni), qualità/classe SEMIN ARB, superficie mq. 5, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, piano T, con annotazione di "giardino parificato con diritto alla corte n.1800", il ripostiglio; coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: prospetto su area comune, altro appartamento, ballatoio e W.C. comune, altro appartamento; coerenze del ripostiglio: a nord mappale 1806, a est mappale 1800, a sud mappale 1804 e ad ovest mappale 1391.

Avv. Alba Chiara Airoidi
Viale Dante n.10 -23900 LECCO
Tel. +39.3403007876
airoidialbachiara@gmail.com

Si precisa che:

1. l'accesso carraio e pedonale all'appartamento avviene dalla Via Don Sebastiano Colleoni attraverso un passaggio coperto che introduce nel cortile comune su cui affacciano edifici e porzioni di edificio di aspetto non omogeneo; sulla destra dello stabile in cui si trova l'appartamento è posizionata una scala comune che conduce ai piani superiori e accanto all'ingresso dell'appartamento è presente un piccolo wc comune ad altre unità immobiliari apparentemente in disuso;
2. all'appartamento si accede da uno stretto ballatoio (che introduce direttamente al locale soggiorno-cucina), utilizzato anche per l'accesso ad altre unità immobiliari collocate al secondo piano dello stabile, con parapetto di altezza non regolamentare;
3. nell'appartamento sono presenti termosifoni non funzionanti per la mancanza di una caldaia a gas; è presente un boiler elettrico per la sola produzione di acqua calda sanitaria; sono state rilevate infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, che necessita di una revisione;
4. l'appartamento è in cattivo stato di conservazione e necessita di rilevanti interventi di manutenzione e di adeguamento degli impianti tecnologici, non rispondenti all'attuale normativa: la Segnalazione Certificata per l'Agibilità potrà essere presentata da un tecnico abilitato solo a seguito di tali interventi, il cui costo non è preventivabile essendo dipendente dalle scelte progettuali;
5. il lotto viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, i frutti, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, oltre che con la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni dell'intero fabbricato che ad esso competono a sensi dell'art.1117 e segg. c.c., oltre che con il diritto alla corte al mappale 1800, il tutto come meglio descritto nell'atto di provenienza;
6. il CTU ha rilevato che: A) trattasi di edificio di corte costruito in data anteriore al 1° settembre 1967; B) risulta una autorizzazione edilizia in sanatoria n.235/2002 per lavori di formazione servizio igienico interno rilasciata il 7.2.2003 con il n. 1404 di protocollo, con agibilità non ancora rilasciata; C) l'immobile ricade in zona Vecchio Nucleo per cui le norme tecniche di attuazione ed indici prevedono che è previsto "intervento di risanamento"; D) il territorio del Comune di Robbiate è interamente sottoposto a vincolo paesistico ambientale; E) risulta una conformità edilizia con riferimento all'appartamento e al ripostiglio; F) risulta mancante la scheda catastale del ripostiglio, regolarizzabile, mentre risulta una lieve difformità della

Avv. Alba Chiara Airoidi
Viale Dante n.10 -23900 LECCO
Tel. +39.3403007876
airoidialbachiar@gmail.com

scheda catastale dell'appartamento, regolarizzabile; G) risulta una conformità urbanistica e una corrispondenza tra dati catastali e atto;

7. dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Robbiate in data 20 gennaio 2025 risulta che l'area distinta al Catasto Terreni del Comune Censuario di Robbiate con il mappale n.1805 del foglio 9 è individuata, nel vigente Piano di Governo del Territorio (approvato con delibera C.C. n.2 del 9.1.2012), quale "vecchio nucleo" e che è ricompresa nella classe di fattibilità geologica "2b – pianura".

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nell'atto di provenienza costituito da scrittura privata autenticata con atto in data 15 aprile 2003 a firma Notaio Fabrizio Cimei n. 11292 rep., nonché nella perizia allegata agli atti.

*

REGOLAMENTO PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA.

Le **offerte** di acquisto potranno essere presentate da chiunque tranne il debitore e dovranno essere consegnate, previo appuntamento telefonico, **presso lo studio legale Castagna sito in Lecco, Viale Dante n.10, entro le ore 12.00 del giorno 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 (la scrivente 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, presentate ai sensi dell'art.571 c.p.c., dovranno essere **sottoscritte e dovranno riportare:**

A) **le complete generalità dell'offerente:** se l'offerta è presentata da persona fisica per se stessa dovrà indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico e recapito mail ai fini delle comunicazioni che le dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario, oltre alla dichiarazione o all'elezione di domicilio nel Comune di Lecco (con l'avvertenza che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco) e lo stato personale (se libero o coniugato e, in quest'ultimo caso, se in regime patrimoniale di separazione o di comunione legale dei beni, con la precisazione in quest'ultimo caso che dovranno essere indicati anche i dati del coniuge e che 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 (eventualmente anche del coniuge), nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera ovvero il certificato di stato libero;

Avv. Alba Chiara Airoidi
Viale Dante n.10 -23900 LECCO
Tel. +39.3403007876
airoidialbachiara@gmail.com

dovrà dichiarare se intende avvalersi di agevolazioni fiscali; se l'offerta è presentata da persona fisica quale titolare di ditta individuale dovrà indicare anche la partita iva, la dichiarazione di volere acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione e all'offerta dovrà allegare anche la copia del certificato camerale della ditta; 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 a 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 copia del permesso di soggiorno valido o in fase di rinnovo o eventualmente la carta di soggiorno qualora residente in Italia, ovvero copia del passaporto unitamente a dichiarazione di sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per la partecipazione alle operazioni di vendita corredata dei documenti giustificativi se non residente in Italia; 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 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 a 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), fermo restando sia l'indicazione di un recapito telefonico e di una mail ai fini delle comunicazioni che dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario, sia la dichiarazione o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (con l'avvertenza che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco); e con la precisazione che, se la persona giuridica offerente ha sede fuori dal territorio italiano e non risulta titolare di un codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese in cui ha sede o, in mancanza, un analogo codice identificativo e che, in caso di aggiudicazione, dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo per tempo al Professionista Delegato;

B) l'indicazione del numero della presente Procedura Esecutiva;

C) l'indicazione del Lotto con i dati identificativi dell'immobile per cui viene formulata l'offerta;

Avv. Alba Chiara Airoidi
Viale Dante n.10 -23900 LECCO
Tel. +39.3403007876
airoidialbachiara@gmail.com

D) **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, oltre ad ogni altro eventuale elemento utile alla valutazione dell'offerta;

E) l'indicazione **se intenda avvalersi della agevolazione fiscale per la prima casa e/o** se intenda richiedere concordemente al creditore ipotecario o pignoratorio, 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;

F) all'offerta **dovrà essere allegato**, a pena di inammissibilità, un **assegno circolare di emissione bancaria o postale non trasferibile intestato alla presente Procedura di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, 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).

Gli offerenti potranno partecipare alla gara personalmente o tramite un avvocato con procura speciale notarile da produrre all'apertura dell'asta salva l'ipotesi in cui il professionista partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c..

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

La mancata partecipazione dell'offerente non escluderà la validità dell'offerta, per cui l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

*

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

L'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. 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 valide 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 un minuto 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 saranno giudicate **inefficaci**: se presentate dopo la scadenza del termine descritto, se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come indicato nel presente avviso, se accompagnate da cauzione presentata in modalità diversa da quella indicata nel presente avviso, o se, qualora

Avv. Alba Chiara Airoidi
Viale Dante n.10 -23900 LECCO
Tel. +39.3403007876
airoidialbachiara@gmail.com

formulate da soggetti giuridici, siano sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari.

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.

In caso di pluralità di offerte gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta efficace più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo, purché l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso; 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 siano 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

Avv. Alba Chiara Airoidi
Viale Dante n.10 -23900 LECCO
Tel. +39.3403007876
airoidialbachiara@gmail.com

Tutte le spese inerenti al trasferimento dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale, **entro 120 giorni (o nel minor termine indicato nell'offerta) dall'aggiudicazione**, dovrà versare all'Istituto Fondiario creditore che verrà indicato dalla scrivente e con le modalità dallo stesso Istituto indicate **il 70%** del saldo del prezzo nonché, alla presente Procedura Esecutiva mediante bonifico bancario o assegni circolari di emissione bancaria o postale non trasferibili intestati alla medesima Procedura, **il 30%** del saldo del prezzo unitamente alle spese di trasferimento compreso il compenso spettante al Professionista Delegato per le attività di cui all'art.591 bis n.11 c.p.c. determinato ai sensi del D.M. n.227/2015 oneri di legge compresi; nel caso l'Istituto di credito fondiario non precisasse il proprio credito entro 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà versare l'intero saldo del prezzo direttamente al Professionista Delegato e ciò sempre mediante bonifico bancario o assegni circolari di emissione bancaria o postale non trasferibili intestati alla presente Procedura, mentre, in caso di pagamento all'Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà trasmettere entro 120 giorni dall'aggiudicazione la prova documentale relativa al pagamento effettuato, indicando il numero di CRO in caso di bonifico.

In caso di mancato saldo entro il termine di 120 giorni (o entro il minor termine indicato nell'offerta) dall'aggiudicazione, il Professionista Delegato farà istanza al Giudice ai sensi dell'art.591 ter c.p.c..

*

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 e a spese della procedura 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 dalla scrivente Professionista Delegata alla Vendita.

Per ulteriori informazioni o chiarimenti sulla vendita ci si può rivolgere alla scrivente Professionista Delegata, 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 maggiori informazioni sullo stesso è possibile contattare il **custode giudiziario** Avv. Clarissa Auriemma con studio in Lecco, Via Anghileri n.2, ai seguenti recapiti: tel. n. 0341.287976, e-mail clarissa.auriemma@campaavvocati.it.

*

Avv. Alba Chiara Airoidi
Viale Dante n.10 -23900 LECCO
Tel. +39.3403007876
airoidialbachiara@gmail.com

Il presente avviso, unitamente a copia della perizia redatta dal CTU Arch. Marco Milani, sarà inserito in siti internet specializzati per le vendite giudiziarie.

Lecco, 23 gennaio 2025.

Il Delegato alla Vendita

Avv. Alba Chiara Airoidi