

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. 64/2024**

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

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Primo esperimento

Il sottoscritto Avv. Edoardo Colzani (tel.: 340.2984829 - e.mail: info@avvocatocolzani.it), delegato con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 05 Novembre 2024, alla vendita dei beni immobili pignorati da TICINO S.P.V. SRL

premessato che

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

AVVISA

che il giorno **12 giugno 2025 ore 15.00** dinanzi a sé, presso lo studio dell'avv. Cristina Varano, sito in Lecco, Piazza degli Affari n. 12 si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni:

- PREZZO BASE: **€. 44.500,00=**

- OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA: **€. 33.375,00=** (tenuto conto delle avvertenze sottoindicate)

- RILANCIO MINIMO: **€. 1.000,00,**

della piena e intera proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

A) porzione di fabbricato rurale in Missaglia (LC), Cascina Campù Superiore 8, della superficie commerciale di 92,10 mq. L'immobile è posto al piano primo di una cascina storica, ed è costituito da ampio locale ingresso affacciato sul soggiorno, dal quale si può accedere alla cucina, camera da letto e bagno. Si accede attraverso portico di pertinenza al piano terreno e con scala comune ad altra unità si

raggiunge il loggiato di proprietà esclusiva (sul quale si affaccia la cucina e su una piccola porzione del quale, grava diritto di passo a favore di altra unità immobiliare).

Il tutto identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Missaglia come segue:

foglio 9, particelle graffate 1023-1022, sub. 704-701, sezione urbana MIS, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Cascina Campù Superiore n. 2, piano: T-1 (derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)).

Coerenze dell'appartamento al piano primo: area comune, vano scala comune, proprietà di terzi, area comune fino a chiusura;

Coerenze del portico al piano terreno: enti comuni su tutti i lati.

B) box singolo in Missaglia (LC), Cascina Campù Superiore 8, della superficie commerciale di 21,50 mq, identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Missaglia come segue:

foglio 9 particella 1397, sezione urbana MIS, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Via Campù Superiore 2, piano: T (derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie catastale mq. 16).

Si precisa:

1- nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà dei luoghi ed enti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile come riportato nell'atto di compravendita stipulato il 24.04.2006 a firma di notaio Filippo Carlisi ai nn. 161627/14894 di repertorio, trascritto il 12.05.2006 a Lecco ai nn. 8867/5604.

2- PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICHE:

il CTU – Arch. Milani, ha riferito che l'immobile in vendita è oggetto delle seguenti pratiche:

- richiesta di autorizzazione paesaggistica del 10/12/2003 prot. 20259 (Autorizzazione Paesaggistica n. 64/2004 prot. 10877 del 10/06/2004);
- DIA del 23/07/2004 prot. 13528.

Tali pratiche, riferisce il perito estimatore, hanno per oggetto la realizzazione di cancellata in ferro a delimitazione della porzione di loggia al piano primo non gravata da servitù; il manufatto non è mai stato realizzato e i titoli edilizi sono scaduti.

3- CONFORMITA' E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il CTU Arch. Milani non ha rilevato alcuna difformità dal punto di vista urbanistico.

Sulla base del PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del 2019, l'immobile ricade in zona CS - Centri storici e nuclei di antica formazione - art. 17.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17.1 NTA del PGT. Nucleo Storico identificato con il n. 31 (Campù Superiore) edificio n. 2 (già rilevato all'epoca del Catasto Teresiano). Ammessi interventi di livello 4: ristrutturazione edilizia.

4- CONFORMITÀ EDILIZIA:

il CTU ha rilevato le seguenti difformità rispetto alla scheda catastale, presentata il 20/10/1998 con causale FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23176.1/2009): non è stata rinvenuta la relativa pratica edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria. L'immobile risulta pertanto non conforme, ma regolarizzabile.

5- CONFORMITA' CATASTALE:

Il perito estimatore ha rilevato le seguenti difformità dal punto di vista catastale:

1. lievi difformità geometriche e nelle altezze indicate, piano "sottotetto" non rappresentato e dell'area urbana.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale con procedura Docfa a firma di tecnico abilitato.

L'immobile risulta pertanto non conforme, ma regolarizzabile.

2. Inoltre, il CTU rileva che il fabbricato non è presente in mappa e tale difformità è regolarizzabile mediante presentazione istanza al catasto.

L'immobile risulta pertanto non conforme, ma regolarizzabile.

3. Infine, vi sono lievi difformità geometriche e nelle altezze indicate, soggiorno identificato come camera, manca l'apertura dall'ingresso al soggiorno.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale.

L'immobile risulta quindi non conforme, ma regolarizzabile.

6- 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.

7- 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"*.

8- GARANZIE: l'immobile 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, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, senza

garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti. 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 rilevato dal Custode e dal CTU, alla data della redazione dell'elaborato peritale, il bene risulta occupato dal debitore e quindi giuridicamente libero.

* * *

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nell'atto di provenienza del debitore 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 dell'avv. Cristina Varano, sito in Lecco, alla Piazza Affari n. 12, entro le ore 12:00 del giorno 11 giugno 2025, (previo appuntamento obbligatorio da concordarsi telefonicamente al numero 3402984829), esclusi festivi e sabato.**

2) COME PRESENTARE L'OFFERTA:

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio **dell'avv. Cristina Varano sito in Lecco, alla Piazza degli Affari n. 12** (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione).

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 e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta in corso di validità, 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 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 "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 64/2024", 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);

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 **12 giugno 2025 alle ore 15.00**, presso lo studio dell'avv. Cristina Varano, sito in Lecco alla Piazza degli Affari n. 12, il Professionista Delegato avv. Edoardo Colzani procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

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 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 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 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, 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. Il tutto secondo le modalità che verranno indicate all'aggiudicatario dal sottoscritto delegato alla vendita.

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, VI° comma, c.p.c., da presentarsi prima o contestualmente al saldo prezzo presso il domicilio del

professionista delegato o del Custode, in questo caso con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

* * *

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: **Avv. Ivana Montani**, via Carlo Cattaneo n. 67, 23900 Lecco, TEL. 0341283110, e-mail ivana.montani@libero.it

* * *

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, 19 febbraio 2025

Avv. Edoardo Colzani