

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO**

***PROCEDURA ESECUTIVA R.G. N. 65/2024***

**AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

L'Avv. Cristina Nava, iscritta al n. 290 dell'Ordine degli Avvocati di Lecco, con studio in via Roma n. 105, Lecco LC, tel. n. 0341 282216 cell. 3518719006, PEO cristina@studioavvocatinava.eu, PEC cristina.nava@lecco.pecavvocati.it, delegato, con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco di data 5.11.2024, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da CRIBIS CREDIT MANAGEMENT COMPANY SPA quale procuratrice di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con atto notificato al soggetto esecutato in data 12 aprile 2024 e trascritto a Lecco in data 17.05.2024 ai nn. Reg. Gen. 7405 – Reg. Part. 5843

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario Avv. Serena Panzeri ai seguenti recapiti: telefono 0341/350671, cell. 3293479666, email serena.panzeri6@gmail.com;**

**A V V I S A**

che presso il proprio studio, sito a Lecco, via Roma n. 105, procederà alla:

**VENDITA SENZA INCANTO: MERCOLEDI' 7 MAGGIO 2025**

**alle ore 11:00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

**Prezzo base del LOTTO UNICO: Euro 37.162,00**

*offerta efficace a partire da Euro 27.871,50*

(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)

**Offerte in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00**

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO UNICO

#### Piena Proprietà

In comune Amministrativo e Censuario di Airuno (LC), in Via Enrico Toti n. 9, a parte di fabbricato condominiale di quattro piani ( di cui tre piani fuori terra, ed uno al piano interrato), eretto sul mappale 1730 foglio 9, Catasto Terreni, appartamento al piano terra composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, ripostiglio in sottoscala; con annesso vano a uso cantina al piano interrato ed uso esclusivo di piccola porzione di area a cortile con accesso dal soggiorno. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano terreno, scala unica ed ha un'altezza interna di mt 2,80.

Il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

#### Catasto Fabbricati - Foglio 3

**mappale 1730 sub. 3**, sezione urbana AIR, cat. A/3, classe 1, consistenza 3 vani, R.C. Euro 162,68, indirizzo catastale via Enrico Toti n. 9 piano S1-T, superficie commerciale mq 48,50

**Nota bene:** così come indicato nella perizia di stima e nel titolo di provenienza, nella proprietà è compreso l'uso esclusivo, perpetuo e trasmissibile, della piccola porzione di area a cortile posta sul lato ovest dell'appartamento e del vano ripostiglio nel sottoscala al piano terreno.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione negli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di millesimi, 82 ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio.

#### **Confini:**

Coerenze: da nord in senso orario:

dell'appartamento al piano terreno, autorimessa altra proprietà (sub. 9), cortile comune (sub. 1), appartamento altra proprietà (sub. 4), vano scala comune (sub. 1) cortile comune (sub. 1); della cantina al piano interrato, cantina altra proprietà (sub. 4) corridoio comune (sub. 1), cantina altra proprietà (sub. 2), terrapieno;

**Agibilità/abitabilità:**

Agibilità del 7.11.1998 n. protocollo 8523.

**Stato d'occupazione:**

Come dichiarato dal perito estimatore e dal custode giudiziario, al momento del sopralluogo gli immobili oggetto del presente avviso di vendita risultano occupati in forza di contratto di locazione di tipo 4+4 stipulato in data 8.05.2024 con scadenza al 9.05.2028.

Si precisa che detto contratto non è opponibile alla procedura esecutiva poiché registrato dopo il pignoramento.

L'esperto estimatore, inoltre, segnala che la cantina di cui al subalterno n. 3, di proprietà del debitore esecutato, è occupata da terzi senza titolo (si rinvia alla perizia ed alla planimetria catastale allegata alla medesima perizia)

**Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico edilizia (con pieno riferimento alla perizia di stima)**

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato del quale fa parte l'immobile oggetto del presente avviso di vendita è di remota costruzione (le schede catastali di primo impianto risalgono al 1954), specificando che il Condominio è stato però oggetto di completa ristrutturazione negli anni 1992-1993.

Gli ultimi provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Airuno ed indicati dall'esperto estimatore nella perizia di stima sono i seguenti:

- Autorizzazione n. 350/2 per lavori di allacciamento alla fognatura comunale, presentata il 31.05.1979 con il n. 1165 di protocollo e rilasciata il 4.08.1979;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 983 per lavori di opere di manutenzione straordinaria a fabbricato esistente presentata il 05.06.1991 con il n. 2236 di protocollo, rilasciata il 5.12.1992, agibilità del 7.11.1998 n. protocollo 8523;

**Conformità urbanistica**

L'esperto stimatore non ha rilevato alcuna difformità di tipo urbanistico.

### **Conformità edilizia**

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità edilizie:

- a) minime differenze nel posizionamento delle porte interne;
- b) nel bagno che si apre direttamente sulla camera da letto non è stato realizzato l'antibagno come previsto nel progetto di ristrutturazione;
- c) la finestra nel bagno è stata realizzata in posizione diversa e con dimensione inferiore a quanto previsto dal vigente RLI;
- d) il rapporto aero-illuminante del vano ad uso soggiorno-cucina è inferiore al minimo previsto dal vigente RLI;
- e) la finestra in bocca di lupo nella cantina non è presente (normativa di riferimento D.P.R. 380/01, L.R. 12/05 e s.m.i.)

**L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile** (si rinvia alla perizia per i costi di regolarizzazione, dei quali si è tenuto conto nella stima del valore degli immobili).

### **Conformità catastale**

L'esperto stimatore ha rilevato la seguente difformità a livello catastale:

- la planimetria catastale dell'abitazione presenta difformità rispetto allo stato di fatto come già elencate nella voce "Conformità edilizia".

**L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile** (si rinvia alla perizia per i costi di regolarizzazione, dei quali si è tenuto conto nella stima del valore degli immobili).

### **Corrispondenza dati catastali / atto**

Il perito stimatore ha dichiarato che non vi è nessuna difformità sotto questo profilo.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata agli atti.

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, eventuali servitù attive e passive.

Si avverte che nella determinazione del prezzo base si è tenuto conto della detrazione

forfettaria, fino a un massimo del 15% del prezzo stimato, prevista di prassi nelle procedure giudiziarie in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia e un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario quanto a stato d'occupazione e spese condominiali insolute, per le quali si evidenzia che ai sensi dell'art. 63, secondo comma disp. att. c.p.c. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento di contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

Si evidenzia inoltre che nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare si potrà procedere alla liberazione dell'immobile soltanto a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento.

Il futuro aggiudicatario con l'istanza di partecipazione alla vendita, potrà richiedere che sia il custode a provvedere alla liberazione dell'immobile.

## **MODALITA' DELLA VENDITA**

### **VENDITA SENZA INCANTO**

Il giorno **MERCOLEDI' 7 MAGGIO 2025 alle ore 11:00**, presso il proprio studio sito in Lecco, via Roma 105, 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 presenti, le cui offerte siano ritenute validamente formulate.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti.

La gara verrà dichiarata conclusa se nel tempo massimo di due minuti non verranno effettuate offerte in aumento rispetto all'ultima offerta validamente formulata.

Per quanto riguarda le offerte (singolarmente proposte o all'esito della gara) si precisa che saranno così considerate:

#### **1) OFFERTE INEFFICACI:**

- a) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine **DELLE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili;
- b) saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;
- c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate dal presente avviso di vendita;
- d) saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari

## 2) OFFERTA UNICA:

- a) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il Professionista Delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;
- c) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato farà luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista Delegato è stato autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adottati i provvedimenti opportuni;

## 3) PLURALITA' DI OFFERTE:

- a) qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato invita **in ogni caso** alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita; se **tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base**, il Professionista Delegato procederà nel seguente modo:

- a1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;
- a2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista Delegato è stato autorizzato dal Giudice **a sospendere l'aggiudicazione;**
- b)** in caso di **mancata partecipazione alla gara**, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; **in mancanza di tale presupposto**, il Professionista Delegato procederà nel seguente modo:
- b1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;
- b2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista Delegato è stato autorizzato dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione.**

## **MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO**

### **VENDITA SENZA INCANTO**

In base alle disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà redigere offerta irrevocabile d'acquisto (il modello potrà essere richiesto al Professionista Delegato), in carta bollata da Euro 16,00 contenente:

- a).1 **se l'offerente è una persona fisica:** le generalità dell'offerente (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le

comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale nonché l'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale; l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

a).2 **se l'offerente è una persona giuridica:** denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita dei beni immobili; generalità del legale rappresentante (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità e del codice fiscale di quest'ultimo, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali); l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile, salvo che lo stesso partecipi per persona da nominare;

b) l'indicazione del numero della presente procedura esecutiva nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta. 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, dichiarando di volerne acquistare soltanto uno con il relativo ordine di preferenza. 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, del tempo di pagamento e di ogni altro elemento utile



alla valutazione dell'offerta;

- d) l'indicazione se intenda avvalersi della agevolazione fiscale per la prima casa;
- e) l'indicazione 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 conseguente liberazione del debitore.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace **assegno circolare**, di emissione bancaria o postale, non trasferibile **intestato Procedura Esecutiva n. 65/2024** a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere di importo **non inferiore al decimo del prezzo offerto**, con la precisazione che dovrà essere allegato un assegno per ciascun lotto per il quale si intende formulare valida offerta, **IL TUTTO da depositare IN BUSTA CHIUSA, all'esterno della quale nulla dovrà essere annotato a cura dell'offerente, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili **presso lo studio del Professionista Delegato sito in Lecco, in via Roma n. 105.**

**L'OFFERTA È IRREVOCABILE**, salvo che il Professionista Delegato ordini l'incanto, oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al Professionista Delegato per le attività di cui all'art. 591-bis, secondo comma, n. 11, come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il più breve termine indicato nell'offerta, in base a quanto dettato dall'art. 41, quarto comma del D. Lgs. 1/09/93 n. 385, versare direttamente al creditore munito di privilegio fondiario quella parte del saldo prezzo, non superiore al 70% dell'importo di aggiudicazione degli immobili, che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e nello stesso termine dovrà depositare l'eventuale residuo (dedotta la cauzione già versata) nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Professionista Delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA se dovuta, il tutto mediante assegni circolari di emissione bancaria o postale non

trasferibili intestati a ***Procedura Esecutiva n. 65/2024.***

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente, in ogni caso entro il termine per il pagamento indicato nell'offerta, fornire al Professionista delegato la prova documentale dell'avvenuto regolare pagamento in favore del creditore fondiario (nel caso di pagamento a mezzo bonifico bancario tale prova consisterà nel numero CRO).

**Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché, con decreto, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni immobili a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.**

#### **AVVERTENZE**

*Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Professionista Delegato e della relazione di stima con i relativi allegati, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno inseriti in siti Internet specializzati per le vendite giudiziarie, nonché sarà oggetto di eventuali altre forme di pubblicità cartacee determinate in base al valore di vendita dei beni immobili come disposto dal Giudice dell'Esecuzione.*

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate, in base alla delega conferita, come sopra citata, dallo scrivente Professionista Delegato, presso il proprio studio sito in Lecco, via Roma n. 105.

Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere al Professionista Delegato, mentre maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato, potranno essere fornite dalla Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art. 570 c.p.c.

Lecco, lì 27 Febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Cristina Nava

Atto sottoscritto con firma digitale