

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare **R.E. n. 158/2023**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mirco Lombardi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Stefania Ticozzi, con Studio in Lecco (LC), via Leonardo da Vinci n. 15 (telefono: 0341.363448; e-mail: stefaniaticozzi@yahoo.it), in qualità di Professionista delegato con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 23 maggio 2024, comunicata in data 27 maggio 2024, alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato da CONDOMINIO COOPERATIVA MANZONI 2,

PREMESSO

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

AVVISA

che il giorno **23 maggio 2025, ore 15:00**, dinanzi a sé, presso lo Studio in Lecco (LC), via Leonardo da Vinci n. 15, si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:

- PREZZO BASE: € **40.500,00** (Euro quarantamila/cinquecento/00);
- OFFERTA MINIMA EFFICACE A PARTIRE DA: € **30.375,00** (Euro trentamila/trecentosettantacinque/00), non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base pur se con le conseguenze di cui all'art. 572, c. 3, c.p.c., *infra* indicate;
- RILANCIO MINIMO: € **1.000,00** (Euro mille/00),

del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO

in Comune di Imbersago (LC), via Brianza n. 4:

intera e piena proprietà di un appartamento della superficie commerciale di 65,20 mq posto al primo piano di un complesso condominiale costituito da n. 19 unità immobiliari residenziali e un locale adibito a laboratorio comunale, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e balcone, unitamente ad una cantina posta al piano terra.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, foglio 1, **particella 25, subalterno 731**, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 66 mq, escluse aree scoperte 64 mq, rendita Euro 209,17, indirizzo: via Brianza n. 4 Scala D Interno 2, piano T-1.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di vendita è stata costituita dalla soppressione della particella identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Imbersago, foglio 2, particella 25, subalterno 33, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 22 giugno 2018, pratica n. LC0043123 in atti dal 22 giugno 2018 (n. 13134.1/2018).

Coerenze da nord in senso orario: - per l'appartamento: vano scala comune, unità immobiliare di proprietà di terzi, per due lati prospetto su parti comuni, sub. 732; -per la cantina: area comune, unità immobiliare di proprietà di terzi, disimpegno comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Accesso e scarico: da via Brianza, indi attraverso gli enti e spazi comuni. L'Esperto stimatore ha precisato che l'accesso all'appartamento avviene dal corpo scala comune identificato con il n. 4/b mentre l'accesso alla cantina avviene dal corpo scala comune identificato con il n. 4/d.

Si precisa:

- Nella vendita sono ricomprese le proporzionali quote di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali in ragione di 28,811/1000 per l'appartamento e 0,765/1000 per la cantina, ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile e del Regolamento di Condominio.

- Inoltre, da atto di provenienza a parte debitrice si evince che, all'unità immobiliare oggetto di vendita segue e compete altresì la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 1/19 dell'area di pertinenza del fabbricato di cui ai già mappali 25-85-86 di Catasto Terreni, ora riuniti e fusi nell'unico mappale 25, foglio 1, ente urbano di 4.511 mq, oltre alla quota di comproprietà di 1/19 dell'unità immobiliare composta da due locali oltre i servizi, con annesso vano cantina al piano terreno, censita in Catasto Fabbricati al foglio 1, mappale 25, subalterno 732, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 55, escluse aree scoperte 53 mq, rendita Euro 174,30, Via Brianza n. 4, scala: D, interno: 1, piano: T-1. Si precisa che detta unità immobiliare è stata costituita dalla soppressione della particella identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Imbersago, foglio 2, particella 25, subalterno 34, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 22 giugno 2018, pratica n. LC0043123 in atti dal 22 giugno 2018 (n. 13135.1/2018). Coerenze da nord in senso orario: - per l'appartamento: vano scala comune, sub. 731, per due lati prospetto su parti comuni; - per la cantina: parti comuni, unità immobiliare di proprietà di terzi.

- Provenienza immobile: atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Luca Spreafico di Merate rep. nn. 13073/10738 in data 26 agosto 2020, trascritto a Lecco in data 28 agosto 2020 ai nn.

10194/7261. Nell'atto di provenienza le parti fanno espresso riferimento all'atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Achille Tasca di Merate rep. nn. 255892/12446 in data 27 novembre 2001, registrato in data 27 novembre 2001 al n. 1275 Serie 1V e trascritto a Lecco in data 23 novembre 2001 ai nn. 16180/11376, ed agli atti nello stesso richiamati per patti, condizioni e servitù in essi contenuti e richiamati e che debbono aversi per integralmente riportati e trascritti.

PRATICHE EDILIZIE

Come precisato dall'Esperto stimatore, il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto di vendita è stato edificato successivamente al 1° settembre 1967 in forza di Licenza Edilizia, pratica n. 318, rilasciata dal Comune di Imbersago in data 3 novembre 1975, con relativo permesso di abitabilità rilasciato dal Comune medesimo in data 26 novembre 1979, pratica n. 318.

Successivamente, il Comune di Imbersago ha rilasciato la Concessione Edilizia in sanatoria *ex* L. n. 47/1985, pratica n. 763, in data 27 novembre 1989, per lavori di formazione spazi accessori (box e cantina a piano terra), con relativa agibilità rilasciata dal Comune medesimo.

SITUAZIONE URBANISTICA

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 10 del 29/07/2013, l'immobile ricade in zona ambito territoriale T2: sistema insediativo consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Capo II art. 81 - 82 - 83 e 83 *bis*

L'Esperto stimatore ha altresì precisato che l'area dove insiste il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto di vendita è sottoposto a vincolo ambientale paesaggistico in parte ai sensi dell'art. 136, in parte ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'Esperto stimatore ha precisato che l'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

L'Esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità: rispetto a quanto rappresentato e indicato nella scheda catastale vigente, l'altezza utile interna non corrisponde (quella rilevata per l'appartamento è 2,90 m, mentre quella rilevata per la cantina è 2,50 m). Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica di denuncia di variazione catastale (Docfa) con costi di regolarizzazione a carico del futuro aggiudicatario stimati dall'Esperto stimatore in Euro 600,00 (IVA e oneri di legge esclusi) per spese tecniche per pratica denuncia di variazione catastale ed Euro 100,00 per oneri

catastali (n. 2 schede) e tempi necessari per la regolarizzazione stimati dall'Esperto stimatore in dieci giorni.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'Esperto stimatore ha precisato che l'immobile risulta conforme.

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.

SPESE CONDOMINIALI

Ai sensi dell'art. 63, c. 4, 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”*.

L'Esperto stimatore ed il Custode Giudiziario riferiscono che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano a circa € 1.450,00 e che vi sono spese condominiali insolute per € 4.405,49; importi da aggiornarsi a cura del Custode Giudiziario alla data della vendita.

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 nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - 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 del bene.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta essere attualmente occupato dal proprietario.

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

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO ALLA VENDITA

1) CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:

le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

L'offerente dovrà depositare la propria offerta presso lo Studio del Professionista delegato alla vendita sito in Lecco (LC), via Leonardo da Vinci n. 15, **entro le ore 12:00 del giorno 22 maggio 2025** previo appuntamento telefonico.

2) COME PRESENTARE L'OFFERTA:

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo Studio del Professionista delegato alla vendita (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione). Il Professionista delegato farà annotare all'offerente data e ora di consegna e siglerà il tutto.

3) COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:

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

a) le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, data e luogo di nascita, Codice Fiscale, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica), dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Lecco - in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco -, stato civile (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 documento d'identità in corso di validità e del Codice Fiscale nonché l'estratto per riassunto dell'atto 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, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità in corso di validità e del Codice Fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta

nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; se l'offerta è presentata da cittadino di Stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità; se l'offerta è presentata da una persona giuridica dovranno essere indicati denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Provincia di appartenenza, allegando certificato camerale di data non anteriore a 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 ed 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 ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. L'offerta potrà essere presentata anche da un Avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

b) l'indicazione della procedura esecutiva nonché, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima efficace sopra indicata, a pena di esclusione;

d) il termine di pagamento del prezzo, non superiore a centoventi giorni dalla data della vendita, mai prorogabile;

e) all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare di emissione bancaria o postale NON TRASFERIBILE intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA TRIB. LECCO R.E. N. 158/2023" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale;

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, salvo siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte.

4) COME PARTECIPARE ALLA GARA:

gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con procura notarile da prodursi all'apertura della vendita, salvo che partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, c.p.c.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

Il giorno **23 maggio 2025, ore 15:00**, presso lo Studio dell'Avv. Stefania Ticozzi in Lecco (LC), via Leonardo da Vinci n. 15, il Professionista delegato alle operazioni di vendita procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

Nel caso di presentazione di più offerte, il Professionista delegato darà inizio alla gara alla quale potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, presenti personalmente avanti il Professionista delegato.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di **1 minuto**.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Per quanto riguarda le offerte, si precisa che saranno così giudicate:

i) 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 cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

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

iii) 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 delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;

- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile e non vi siano istanze di assegnazione, il Professionista delegato farà luogo alla vendita e meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione e a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per l'adozione degli opportuni provvedimenti.

iv) 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, non fa luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione per l'adozione degli opportuni provvedimenti;
- se non sono state depositate istanze di assegnazione, aggiudicherà l'immobile al miglior offerente risultante dalla gara a meno che il Professionista delegato ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione.

In caso di mancata partecipazione alla gara, il Professionista delegato 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:

- se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;
- 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 dell'Esecuzione perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione.

La misura minima del rialzo è pari ad **Euro 1.000,00**.

AGGIUDICAZIONE

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, compresi i 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. 15 ottobre 2015, n. 227, saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà versare alla procedura, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, nonché l'ulteriore somma, nella misura che verrà quantificata dal Professionista delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni immobili, mediante assegni circolari di emissione bancaria o postale non trasferibili intestati a "PROCEDURA ESECUTIVA TRIB. LECCO R.E. N. 158/2023" e/o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva aperto a cura del Professionista delegato.

Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine di 120 (centoventi) giorni non è prorogabile e non si sospende nel periodo feriale.

ULTERIORI INFORMAZIONI

In caso di mancato pagamento entro il termine sopra indicato di 120 (centoventi) giorni, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione; il Giudice dell'Esecuzione, 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. L'ordine di liberazione è attuato dal Custode Giudiziario ai sensi dell'art. 560, c.p.c.

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche oppure contattando direttamente il **Custode Giudiziario, Avv. Miriam Rudini**, con Studio in Costa Masnaga (LC), via Battisti n. 2, telefono: 031.856289; e-mail: miriam.rudini@gmail.com

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega delle relative operazioni e della perizia redatta dal Geom. Dario Monti, nonché il nominativo ed il recapito del Custode Giudiziario saranno inseriti in siti internet specializzati per le vendite giudiziarie.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss., c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate in base alla delega conferita presso lo Studio del Professionista delegato alla vendita.

Lecco, il 4 marzo 2025

Il Professionista delegato alla vendita - Avv. Stefania Ticozzi