

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. 162/19**

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

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Primo esperimento

La sottoscritta, Avv. Elisabetta Crippa, con Studio in Merate, Via Mameli n. 6 (tel: 039 9900255 – e.mail: *elisabetta.crippa@sgalex.it*), delegata con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 17 novembre 2020, alla vendita dei beni immobili pignorati da Massimo Bonacina e Luca Bonacina.

premesse che

- il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la vendita avvenga con modalità analogica;
- in ottemperanza al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, i creditori procedenti hanno provveduto al deposito nel fascicolo telematico delle trascrizioni dell'accettazione di eredità da parte del debitore esecutato;
- nulla osta al proseguimento delle operazioni di vendita;

AVVISA

che il giorno **19 Ottobre 2021 alle ore 15.00** dinanzi a sé, presso il proprio Studio, sito in Merate alla via Mameli n. 6, si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni:

LOTTO 1

- PREZZO BASE: **€ 19.500,00** (diciannovemilacinquecento/00)
- OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA: **€ 14.625,00** (quattordicimilaseicentoventicinque/00)
(inferiore di ¼ del prezzo base - tenuto conto delle avvertenze sotto indicate);
- RILANCIO MINIMO: **€ 1.000,00,**

LOTTO 2

- PREZZO BASE: **€ 5.995,00** (cinquemilanovecentonovantacinque/00)
- OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA: **€ 4.496,25** (quattromilaquattrocentonovantasei/25)
(inferiore di ¼ del prezzo base - tenuto conto delle avvertenze sotto indicate);
- RILANCIO MINIMO: **€ 1.000,00,**

LOTTO 1

In comune amministrativo di Galbiate, fraz. Villa Vergano, raggiungibile da Via XXV Aprile, proseguendo per Via Trieste:

TERRENO AGRICOLO incolto, non cintato, non precisamente delimitato. Si presenta in parte pianeggiante e in piante a bosco.

Identificazione catastale: foglio 9, particella 740 (catasto terreni), sezione urbana Villa Vergano, partita 924, classe SEMIN/ARBOR 3, superficie 24 are 80 ca, reddito agrario 3,84 €, reddito domenicale 6,40 €.

Coerenze da nord in senso orario: mappali 44, 43, 741, 739, 288, 1363, 289, 214, 2157 e 2156.

Si precisa:

1- gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice costituito da denuncia di successione del 01.05.2002 registrata il 4.09.2003 a Lecco, trascritta il 4.10.2003 a Lecco ai nn. 15193/10029.

2- CONFORMITA' CATASTALI:

Il CTU – Arch. Giulia Torregrossa - ha rilevato la seguente difformità:

risulta errato il nome della proprietà nella visura catastale.

Il CTU ha rilevato che tale difformità può essere corretta mediante presentazione foglio di osservazioni per allineamento intestazione, nominativo sbagliato.

La difformità, a parere del CTU, è regolarizzabile con il costo indicativo di €.350,00.

3- CONFORMITA' URBANISTICA E EDILIZIA: il CTU non ha rilevato difformità.

4- SITUAZIONE URBANISTICA: il CTU ha rilevato che, in forza del PGT - piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in zona "Sistema Paesistico, Naturale e Rurale - Aree agricole". Il C.D.U. è stato rilasciato in data 12/12/2019 dal Comune di Galbiate.

5- GARANZIE: 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.

6- STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE: l'immobile risulta libero.

LOTTO 2

In comune amministrativo di Galbiate, fraz. Villa Vergano, limitrofo e compreso tra le Via A. De Gasperi e A. Manzoni:

TERRENO A PRATO sito in Ambito di Trasformazione (ATR 2 del PGT).

E' un'area di vuoto edificato per la quale l'inserimento in ambito di trasformazione del PGT prevede la "non edificabilità".

Identificazione catastale: foglio 9, particella 1791 (catasto terreni), sezione urbana Villa Vergano, partita 924, classe SEMIN/ARBOR 2, superficie 960 mq, reddito agrario 2,23 €, reddito domenicale 3,47 €.

Coerenze da nord in senso orario: mappali 2274, 2275, 177, strada (Via A. Manzoni), 180.

Si precisa:

1- gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice costituito da denuncia di successione del 01.05.2002 registrata il 4.09.2003 a Lecco, trascritta il 4.10.2003 a Lecco ai nn. 15193/10029.

2- CONFORMITA' CATASTALI:

Il CTU – Arch. Giulia Torregrossa - ha rilevato la seguente difformità:

risulta errato il nome della proprietà nella visura catastale.

Il CTU ha rilevato che tale difformità può essere corretta mediante presentazione foglio di osservazioni per allineamento intestazione, nominativo sbagliato.

La difformità, a parere del CTU, è regolarizzabile con il costo indicativo di €.350,00.

3- CONFORMITA' URBANISTICA E EDILIZIA: il CTU non ha rilevato difformità.

4- SITUAZIONE URBANISTICA: il CTU ha rilevato che, in forza del PGT - piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in zona parte in "Ambiti di Trasformazione e Previsioni del P.G.T." - "Ambiti di Trasformazione del DdP (ATR 2)" e parte a strada.

Nella scheda "ATR2", si evidenzia come l'area che include anche il terreno in oggetto costituisce un vuoto nell'edificato e per essa viene prevista dal PGT un'iniziativa di trasformazione residenziale, anche se nello specifico il terreno in oggetto (anche considerata la sua collocazione) viene indicato come "non edificabile".

Come indicato nel CDU e come visibile dall'estratto di mappa, risulta che una parte del mappale su cui insiste il terreno in oggetto, è stata occupata dal passaggio dalla strada comunale (Via Alcide De Gasperi).

Il C.D.U. è stato rilasciato in data 12/12/2019 dal Comune di Galbiate.

5- GARANZIE: 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.

6- STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE: l'immobile risulta libero.

* * *

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

* * *

REGOLAMENTO PER LA PARTECIPAZIONE 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 sottoscritto delegato alla vendita, sito in 23807 Merate (LC) alla via Mameli n. 6, entro le ore 12:00 del giorno 18 Ottobre 2021, previo appuntamento.

2) COME PRESENTARE L'OFFERTA:

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione). Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta 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), 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, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera ovvero il certificato di stato libero; 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, 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; 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 "PROC. ES. N. 162/2019", 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 cpc.

* * *

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

Il giorno 19 Ottobre 2021 alle ore 15.00, presso lo Studio del Professionista Delegato, sito in 23807 Merate (LC), via Mameli n. 6, lo stesso procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte.

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 superiori al 10% del prezzo offerto;

b) OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo minimo 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 ma 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 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.

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 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 mediante bonifico bancario sul conto della Procedura Esecutiva ovvero con le modalità che saranno comunicate dal delegato. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. 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, se richiesto dall'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

* * *

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://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: **AVV. MASSIMILIANO NESSI**, con

studio in Lecco, Piazza Manzoni n. 23, tel: **0341.1880480** – mail:
massimiliano.nessi@studiolegalenessi.com

* * *

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dall'Arch Giulia Torregrossa 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.

Merate, 16 Luglio 2021

Il delegato alla vendita - Avv. Elisabetta Crippa