TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **RE 128/2025**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Dario Colasanti**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Paola Pozzi, con Studio in Barzago (LC), Via Roma n. 85 (tel: 031.861959 – e.mail: avv.paolapozzi@brusadellipozzi.it), delegata con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 05.05.2026 alla vendita dei beni immobili pignorati da SIENA NPL 2018 S.R.L., premesso che

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

AVVISA

che il giorno **28 GENNAIO 2027,** alle **ore 10.00** dinanzi a sé, presso il proprio studio sito in Barzago (LC), Via Roma n. 85 si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni:

- ✓ PREZZO BASE: **euro 31.600,00** (trentunomilaseicento/00);
- ✓ OFFERTA MINIMA EFFICACE A PARTIRE DA: **euro 23.700,00** (ventitremilasettecento/00) tenuto conto delle avvertenze sottoindicate
- ✓ RILANCIO MINIMO: **euro 1.000,00** (mille/00)

dei seguenti immobili

LOTTO UNICO

nel comune di Premana (LC), Via Ponte Ciudrino

Intera e piena proprietà di **appartamento** della superficie commerciale di 168,00 mq, che si sviluppa su quattro piani e dotato di un solo piccolo servizio **igienico esterno** così composto: a piano terra, cucina, tinello, vano scale d'accesso ai piani superiori e con n. 2 cantine a quota leggermente inferiore al piano cucina da cui si accede; al primo piano due camere e un vano scale; al secondo piano due camere e un vano scale; al piano terzo (sottotetto) cui si accede dal vano scale due soffitte utilizzabili come ripostigli inquanto carenti dell'altezza minima e media richiesta dalle norme vigenti per gli ambienti abitabili. Le altezze interne utili nette, indicate anche nella scheda catastale, sono inferiori a quelle stabilite dai regolamenti d'igiene vigenti; carenze dello stesso tipo sussistono anche con riguardo ai rapporti aeroilluminanti degli ambienti, pur nominalmente definiti abitabili nella scheda catastali

Identificazione catastale: **foglio 23 particella 5696 sub 1,** catasto fabbricati, categoria A/4, classe U, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 168 escluso aree scoperte 168 mq, Piano T- 1-2-3, rendita catastale euro 380,11, indirizzo catastale: Premana via Ponte Ciudrino

Coerenze: a sud est fabbricato mapp. 5697, a sud ovest confine con strada pubblica, a sud ovest e a nord ovest mappale 6849

Si precisa che:

- atto di provenienza: atto di compravendita stipulato in data 22/06/2005, a rogito Notaio Zizanovich Alessandra, repertorio n. 5672/2079, trascritto a Lecco in data 15/07/2005 ai nn. 7752/12818.

SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE

Il CTU Architetto Antonio Pietro Invernizzi, con riferimento alla realizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento precisa che nell'atto di provenienza: 1) il venditore ha dichiarato che i lavori di costruzione sono stati iniziati anteriormente all'anno 1967; 2) è fatta generica menzione della sola pratica edilizia n. **1446**, senza accenno alle problematiche relative, né viene menzionata la richiesta di **condono edilizio** presentata al Comune di Premana in data **02/04/1986**, prot. n. **893**, dai danti causa degli attuali proprietari; tale richiesta di condono è stata parzialmente istruita dal Comune di Premana, ma non è ancora stata definita.

Il CTU ha altresì evidenziato l'esistenza di un cortiletto recintato all'ingresso in riferimento al quale nulla si dice nell'atto di provenienza ma che è graficamente raffigurato sui progetti allegati alle pratiche edilizie

Pratiche edilizie

- pratica edilizia n. **1446**, per lavori di rifacimento servizio igienico, sostituzione manto di copertura con posa di lamiera zincata, sostituzione serramenti, intonacatura facciate ed aggiunta di portico con colonne in legno, antistante il fabbricato; richiesta presentata il 06/07/1982 con n. 1441 di protocollo e rilasciata il 13/09/1982 con il medesimo numero di protocollo
- **condono edilizio** ex legge n. 47/1985, presentato il 02/04/1986 con n. 893 di protocollo, non ancora definito e privo di concessione in sanatoria
- richiesta di autorizzazione edilizia **n. 53/84**, presentata il 04/06/1984 con n. 1368 di protocollo, rimasta priva di seguito e conclusione

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato che l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Sono state rilevate difformità connesse al servizio igienico esterno all'edificio principale, sulla base della relazione di sopralluogo del tecnico comunale del 18/04/1983, prot. n. 765, parte della pratica edilizia prot. n. 1446.

Le difformità sono regolarizzabili mediante definizione della domanda di condono e valutazione del servizio igienico da parte del tecnico comunale

Costi di regolarizzazione stimati**:** euro 1.500,00 per gestione della pratica edilizia di condono non definita e anomalie del servizio igienico

CONFORMITÀ CATASTALE

Il CTU ha dichiarato che sono state rilevate le seguenti difformità:

- sulle schede catastali non sono riportate alcune finestre al piano sottotetto in facciata rivolta a sud-ovest;
- l'articolazione del fabbricato in facciata rivolta a nord-est, ove ubicato il servizio igienico esterno, non è conforme a quanto rappresentato sulla scheda catastale

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale

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

L'immobile non fa parte di un condominio

GARANZIE

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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza compravendita stipulato in data 22/06/2005, a rogito Notaio Zizanovich Alessandra, repertorio n. 5672/2079, trascritto a Lecco in data 15/07/2005 ai nn. 7752/12818.

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.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

Il Custode e il CTU riferiscono nelle loro relazioni che alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

*** * ***

Il tutto salvo errore e come meglio specificato negli atti di provenienza 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 del sottoscritto delegato alla vendita, sito in Barzago (LC), alla Via Roma n. 85 (esclusi Sabato, Domenica e festivi) entro le ore **12.00 del giorno 27 gennaio 2027** previo appuntamento telefonico.

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 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 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 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;

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 di emissione bancaria o postale NON TRASFERIBILE, intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RE 128/2025" 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); nel caso si voglia partecipare alla vendita di più lotti, dovrà essere presentata un'offerta per ciascun lotto e allegato un assegno per ciascun lotto;

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 della vendita, salvo che partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

* * *

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

il **giorno 28 gennaio 2027 alle ore 10.00**, presso lo studio dell'Avv. Paola Pozzi sito in Barzago (LC), Via Roma n. 85, 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 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 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 e/o priva dei requisiti richiesti al precedente punto 3 e/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 50% 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, in base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 41 del D.lgs. 385/93, versare direttamente a SIENA NPL 2018 SRL con le modalità che verranno in seguito comunicate, la parte del prezzo corrispondente al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese e nello stesso termine dovrà depositare l'eventuale residuo, 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, mediante assegni circolari bancari NON TRASFERIBILI, intestati a "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 128/2025" e/o a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura che verrà comunicato. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine di 120 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 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, senza spese a carico dell’aggiudicatario, salvo espresso esonero del custode da parte di quest’ultimo.

* * *

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: *avvocato Michaela Licini Corso Martiri della Liberazione 12* – Lecco (LC) Tel 0341/283275 - 0341/282030, mail: michaelalicini@yahoo.it

* * *

Il presente avviso, unitamente a copia dell’ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dall’Architetto Invernizzi Antonio Pietro, 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 al delegato alla vendita presso lo Studio della scrivente.

Barzago, 4.11.2026

Il delegato alla vendita - Avv. Paola Pozzi