



*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 145/2021**

AVVISO DI **PRIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Luca Spreafico, Notaio in Merate, delegato con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da PENELOPE SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 17 agosto 2021 e trascritto a LECCO in data 15 settembre 2021 ai nn. 14765/10836;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. GUGLIELMANA ILARIA ai seguenti recapiti: telefono: 0341364360; email: avv.ilaria@studioguglielmana.it; cellulare: 3338110792;**

**A V V I S A**

che presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 34 -Lecco- procederà alla:

**VENDITA SENZA INCANTO: 18 ottobre 2023 alle ore 15:00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 231.800,00

offerta efficace a partire da Euro 173.850,00

(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**

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di LECCO (LC), Censuario di GERMANEDO, in Via



della Pergola n. 9:

- appartamento al piano primo composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da atrio d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, due balconi e cavedio;

- porzione di capannone disposta su due piani, tra loro collegati da scala interna, composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, da laboratorio, vano contatori, wc, vano montacarichi e vano ex cabina Enel al piano terra; disimpegno, vano montacarichi, altro disimpegno, tre magazzini, lavanderia, wc/spogliatoio e vano ex cabina Enel al piano primo;

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione GER - Foglio 4

\* **mappale 325 sub. 504**, Via Della Pergola n. 9, piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 5, sup. cat. totale mq. 139, totale escluse aree scoperte mq. 133, R.C. Euro 438,99

\* **mappale 325 sub. 505**, Via Della Pergola n. 9, piano T-1, cat. C/3, cl. 5, mq. 452, R.C. Euro 2.988,01

COERENZE in senso orario:

- dell'appartamento: prospetto sui mappali 325 e 1426, mappale 343, parti comuni, altra unità immobiliare;

- di quanto al piano terra del laboratorio: mappali 1426, 343, altra unità immobiliare;

- di quanto al piano primo del laboratorio: altra unità immobiliare, mappale 343, prospetto su mappali 325 e 1594, altra unità immobiliare.

Accesso: l'esperto stimatore ha precisato che l'accesso avviene da strada privata collegata con la Via Pergola, tramite cancello automatizzato sempre aperto durante il giorno e chiuso la sera.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di



compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che, quanto oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato anteriormente al 1<sup>a</sup> settembre 1967 e che, dalla ricerca effettuata presso gli archivi comunali, non è stata riscontrata la pratica che ha autorizzato/originato la costruzione del fabbricato; vista l'epoca di costruzione del fabbricato l'esperto stimatore ha inoltre dichiarato che è probabile che la pratica edilizia non sia stata nemmeno presentata.

L'esperto stimatore ha dichiarato che sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie presso il Comune di Lecco:

- nulla osta per lavori di costruzione di una tettoia capannone, presentata il 16 febbraio 1945 con il n. 2081 di protocollo, rilasciata il 20 febbraio 1945 con il n. 2081 di protocollo (l'esperto stimatore ha evidenziato che una parte delle opere contemplate nel presente titolo riguardano anche una porzione di capannone ora non più di proprietà del debitore);
- nulla osta n. 29819, per lavori di opere varie (interne ed esterne), presentata il 17 novembre 1972 con il n. 29819 di protocollo, rilasciata il 22 novembre 1972 con il n. 29819 di protocollo (l'esperto stimatore ha evidenziato che una parte delle opere contemplate nel presente titolo riguardano anche una porzione di capannone ora non più di proprietà del debitore);
- nulla osta per lavori di formazione balcone e tinteggiatura edificio, presentata il giorno 8 aprile 1976 con il n. 5823 di protocollo, rilasciata il 16 giugno 1976 con il n. 5823 di protocollo;
- concessione edilizia in sanatoria (Art. 13 Legge 28 febbraio 1985 n. 47) per lavori



di cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale, presentata il 1<sup>a</sup> marzo 1986 con il n. 5332/86/242 di protocollo, rilasciata il 4 marzo 1999 con il 05332/86/242/IR-RM di protocollo; agibilità del 4 marzo 1999 con il n. 5332 di protocollo (il titolo è riferito solamente all'appartamento di cui al mappale 325 sub. 504).

L'esperto stimatore ha precisato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, nel PGT - piano di governo del territorio vigente in forza di delibera n. 43 del 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30 giugno 2014, ricade in zona P2 - zona territoriale produttiva e artigianale (norme tecniche di attuazione ed indici: vedi art. 7 della n.t.a.p.r.).

L'esperto stimatore ha precisato altresì che sono state rilevate le seguenti difformità:

\* A LIVELLO EDILIZIO: rispetto agli elaborati grafici allegati alle varie pratiche autorizzate dal Comune:

- per l'appartamento:

- 1) la posizione di alcuni tavolati divisori interni non corrisponde;
- 2) i locali soggiorno/cottura, atrio ingresso e camera da letto presentano delle altezze diverse (comunque conformi alla normativa e R.L.I.);
- 3) un balcone a nord è stato chiuso con vetrate (formando una veranda);
- 4) il locale antistante il corridoio è stato trasformato in atrio d'ingresso e annesso all'unità immobiliare;

- per il laboratorio e il magazzino:

- 1) la posizione di alcuni tavolati divisori interni sia al piano terra sia al piano primo non corrisponde;
- 2) non si trova riscontro della scala interna che collega il piano terra con il piano



primo;

3) la destinazione d'uso di alcuni locali al piano primo non corrisponde;

4) nel magazzino sono state realizzate delle strutture a soppalco con relative scale di accesso;

5) non si trova riscontro della tettoia con struttura in ferro a terra e relativa copertura in lastre di polycarbonato nonché della sovrastante pensilina e relativa copertura in lastre di amianto, che coprono l'intera porzione di strada privata antistante lungo tutto il perimetro dell'edificio.

L'esperto stimatore ha specificato che le difformità riscontrate, ad eccezione di quelle indicate ai punti 8 e 9, sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, con i seguenti costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria (IVA e oneri di Legge esclusi) euro 3.500,00;
- oneri sanzionatori comunali (pratica edilizia in sanatoria) euro 1.000,00;
- diritti di segreteria comunali (pratica edilizia in sanatoria) euro 50,00.

L'esperto stimatore ha segnalato che l'importo degli oneri sanzionatori indicati per la regolarizzazione delle difformità di cui ai punti 1-2-3-4-5-6-7 è il minimo applicabile secondo la normativa vigente, mentre la regolarizzazione delle difformità di cui ai punti 8 e 9 non è consentita secondo la normativa vigente; pertanto la tettoia e i due soppalchi dovranno essere demoliti, a cura e spese del futuro aggiudicatario, con un costo di demolizione di circa euro 5.000,00 oltre IVA.

\* A LIVELLO CATASTALE: rispetto a quanto rappresentato e indicato nella scheda catastale:

- per l'appartamento:



- 1) i locali soggiorno/cottura e l'atrio di ingresso presentano delle altezze leggermente inferiori;
- 2) il locale cottura è diviso dal soggiorno da un muro basso;
- 3) un balcone a nord è stato chiuso con delle vetrate (formando una veranda).

L'esperto stimatore ha specificato che le difformità riscontrate sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di una pratica di denuncia di variazione catastale (Pratica Docfa), con i seguenti costi di regolarizzazione:

- \* spese tecniche per la pratica di denuncia di variazione catastale (pratica Docfa) - IVA ed oneri di legge esclusi: euro 450,00;
  - \* oneri catastali (n. 1 scheda): euro 50,00.
- per il laboratorio e il magazzino:

- 1) sia al piano terra che al piano primo la suddivisione dei locali non corrisponde;
- 2) una porzione di superficie del locale magazzino al piano primo non è stata denunciata;
- 3) l'altezza al piano terra è leggermente superiore mentre quella al piano primo è leggermente inferiore.

L'esperto stimatore ha specificato che le difformità riscontrate sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa), con i seguenti costi di regolarizzazione:

- \* spese tecniche per la pratica di denuncia di variazione catastale (pratica Docfa) - IVA ed oneri di Legge esclusi: euro 550,00;
- \* oneri catastali (n. 1 scheda): euro 50,00.

Inoltre l'esperto stimatore ha segnalato che la scheda dell'unità immobiliare non è



associata nella banca dati del catasto; nonostante sia stata depositata dallo stesso apposta istanza, l'ufficio del territorio ha comunicato che la planimetria inerente la scheda non si trova.

\* A LIVELLO URBANISTICO: la destinazione d'uso residenziale (U1) non è ammessa, fatto salvo il mantenimento di quelle in essere per cui sono consentiti solo interventi di manutenzione e di risanamento conservativo (normativa di riferimento: n.t.a. piano delle regole - art. 7 comma d)).

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

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, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 10% sul prezzo stimato, in ragione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

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

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario relativamente a eventuali contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario ed



all'importo delle 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 Notaio delegato informa che il Giudice dell'Esecuzione ha fornito le seguenti indicazioni quale prassi da intendersi instaurata presso il Tribunale di Lecco, ovvero:

#### **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 Notaio 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 Notaio Delegato fa 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 Notaio 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 Notaio 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; **tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base**, il Notaio 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 Notaio 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 Notaio 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 Notaio 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 Notaio 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 Notaio 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 reperito sul sito [www.associazionenotailecco.it](http://www.associazionenotailecco.it)), 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**



**fondiaro.**

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 non trasferibile intestato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco** 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 gli uffici dell'Associazione Notarile di Lecco, in via Roma n. 28 - settimo piano - a Lecco. L'OFFERTA È IRREVOCABILE**, salvo che il Notaio 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 Notaio 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 entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile di Lecco la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già versata nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, il tutto mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco.

**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 Notaio 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 Notaio delegato, presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco. Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, 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.

Atto redatto a Lecco, lì 5 aprile 2023

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Luca Spreafico