



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 27/2023

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Guido Brotto, Notaio in Lecco, 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 NOSTOS SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 18 febbraio 2023 e trascritto a LECCO in data 8 marzo 2023 ai nn. 3398/2480;

RENDE NOTO

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. MANZONI STEFANO ai seguenti recapiti: telefono: 039510004; email:
stemanz@tiscali.it;**

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: 29 maggio 2024 alle ore 11:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 396.200,00

offerta efficace a partire da Euro 297.150,00

(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 MISSAGLIA (LC), Sezione Censuaria di MISSAGLIA,



Corso Europa n. 18, a parte del mappale 1821, ente urbano di C.T. di mq. 2.250, fabbricato disposto su tre livelli e costituito, così come relazionato dall'esperto stimatore, da:

- unità immobiliare destinata a pub, disposta su due livelli collegati tramite scala interna e composta da salone, retro con wc, servizi igienici e ripostiglio al piano terra; locale accessorio, spogliatoi con servizi igienici e cella frigorifera (da demolire come meglio di seguito precisato), guardaroba e magazzino al piano seminterrato;
- appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e due camere al piano primo, a cui si accede da scala esterna di proprietà;

oltre ad appezzamenti di terreno adibiti a parcheggio;

il tutto oggetto di piano di riqualificazione e recupero ambientale (RU5 v - rigenerazione urbana) nel vigente PGT - come meglio di seguito precisato - ed identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione MIS - Foglio 9

* **mappale** 1821 **sub.** 704, Corso C. So Europa n. 18, piano S1-T, cat. D/3, R.C. Euro 4.718,00

* **mappale** 1821 **sub.** 701, Corso C. So Europa n. 18, piano T, cat. C/1, cl. 6, mq. 174, sup. cat. totale mq. 172, R.C. Euro 3.882,10

* **mappale** 1821 **sub.** 703, Corso C. So Europa, piano 1, cat. A/2, cl. 1, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 72, totale escluse aree scoperte mq. 72, R.C. Euro 348,61

Catasto Terreni - Foglio 9

* **mappale** 350, PRATO cl. 2, mq. 340, Reddito Dominicale Euro 1,58, Reddito Agrario Euro 1,40

* **mappale** 523, PRATO cl. 3, mq. 690, Reddito Dominicale Euro 2,49, Reddito Agrario Euro 2,14



PRECISAZIONI CATASTALI:

- il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare di cui al mappale 1821 sub. 703, è ubicato in Corso Europa al civico n. 18, civico non risultante dalla banca dati catastale;
- l'unità immobiliare di cui al mappale 1821 sub. 702 (corrispondente alla scheda n. 11 del 6 marzo 1974) è stata soppressa con denuncia di variazione della destinazione da negozio a discoteca in data 18 marzo 2008 n. 2226.1/2008, pratica n. LC0050663, dando origine all'attuale mappale 1821 sub. 704;
- l'unità immobiliare di cui al mappale 1821 sub. 703, corrisponde alla scheda n. 13 del 6 marzo 1974.

Confini (anche con riferimento alla mappa C.T.):

- a corpo del mappale 1821 subb. 701, 703 e 704: cortile comune di cui al mappale 1821 sub. 707 per più lati ed ente comune di cui al mappale 1821 sub. 705 (BCNC);
- del mappale 350: mappale 2074 e strada;
- del mappale 523: strada, mappale 522 e di nuovo strada.

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; in particolare tra gli enti comuni sono compresi il cortile e le scale identificati a Catasto Fabbricati - Sezione MIS - Fg. 9 con il mappale 1821 sub. 707 (BCNC a tutti i sub).

Sono pure compresi nella presente vendita il porticato e le scale comuni identificati a Catasto Fabbricati - Sezione MIS - Fg. 9 con il mappale 1821 sub. 705 (BCNC ai subb. 701 e 704).

E' invece escluso dalla presente vendita il distributore di carburanti identificato a



Catasto Fabbricati - Sezione MIS - Fg. 9 con il mappale 1821 sub. 706.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Missaglia:

- licenza edilizia pratica n. 1123, rilasciata in data 27 giugno 1972, per la costruzione di nuovo fabbricato uso bar-pizzeria;
- licenza edilizia pratica n. 1643 v, rilasciata in data 27 febbraio 1974, per apportare delle varianti al progetto approvato; relativa agibilità rilasciata in data 19 settembre 1974 al n. 1643.

L'esperto stimatore ha precisato altresì che il predetto fabbricato è stato successivamente oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi, rilasciati dal Comune di Missaglia:

- licenza edilizia pratica n. 1843, rilasciata in data 24 novembre 1976, per varianti interne;
- concessione edilizia pratica n. 3080, rilasciata in data 29 marzo 1977, per sistemazione della roggia;
- concessione edilizia n. 73, rilasciata in data 29 luglio 1994 al n. 7744 di protocollo, per ampliamento intercapedine;
- autorizzazione per modifiche interne n. 119, rilasciata in data 31 ottobre 1995 al n. 12281 di protocollo, per modifiche ai tavolati interni;
- concessione edilizia n. 15, pratica edilizia n. 72/97, rilasciata in data 3 aprile 1998 al n. 4308 di protocollo, per formazione di un parcheggio ad uso pubblico;
- concessione edilizia in sanatoria per opere edilizie abusive n. 83/C, pratica n. 69/C/1995, rilasciata in data 19 novembre 2012 al n. 19320 di protocollo, per la



formazione di portico;

- certificazione di assenza di danno ambientale n. 129/2008 - condono edilizio n. 69/c/95, rilasciata il 19 novembre 2012, per ampliamento di superficie riguardante chiusura di fabbricato.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che il permesso di agibilità è stato rilasciato in data 19 maggio 1993, con decorrenza dal 18 maggio 1993.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio:

- relativamente al piano interrato: non sono state reperite negli archivi pratiche per il cambio di destinazione d'uso da cantina, centrale termica e garages (autorizzati con licenza edilizia n. 1123 del 27 giugno 1972) a discoteca, come catastalmente denunciata; non è stato rilasciato il condono per la regolarizzazione della tettoia ad uso disimpegno-magazzino di cui alla pratica di condono edilizio p.e. n. 70/C; non sono state reperite negli archivi pratiche edilizie per l'ampliamento dell'intercapedine del corpo interrato servizi-wc.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la rimozione delle opere abusive e più precisamente mediante la demolizione della tettoia, la ricostruzione del corpo servizi-wc ed il ripristino delle destinazioni d'uso come autorizzate; il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 30.000,00;

- relativamente all'appartamento al piano primo: difformità di alcune aperture, regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di compatibilità ambientale e di pratica edilizia in sanatoria, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 3.000,00;

- relativamente al piano terra: è stata tamponata una finestra del disimpegno wc ed eliminato un pilastro interno della zona bancone; difformità regolarizzabili, a cura



e spese del futuro aggiudicatario, mediante il ripristino dell'apertura e del pilastrino al piano terra, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.000,00.

Inoltre l'esperto stimatore ha precisato che non è stata presentata alcuna pratica edilizia per la copertura del camminamento con pergolato, posta sul giardino lato sud; tale difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la rimozione del manufatto, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 1.000,00.

L'esperto stimatore ha precisato infine che, a seguito della regolarizzazione di quanto sopra riportato, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla variazione delle schede catastali, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.000,00.

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.

L'esperto stimatore ha dichiarato che gli immobili in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con delibera di consiglio comunale n. 16 del 13 aprile 2022, pubblicato sul BURL il 9 novembre 2022, ricadono in zona "RU5v - rigenerazione urbana (DpP) piano di riqualificazione e recupero ambientale" (interventi edificatori con possibilità di incremento volumetrico tramite demolizione e ricostruzione in considerazione delle distanze dalla viabilità e dalla fascia di inedificabilità derivante dai vincoli di natura idrogeologica).

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 giorno 29 maggio 2024 alle ore 11:00, presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 34, 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 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 adotti 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; Se **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), 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, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e dell'eventuale estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale se coniugato; 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, del codice fiscale e del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario 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 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 dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, 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 prezzo 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 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 31 gennaio 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Guido Brotto