

TRIBUNALE DI LECCO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. MIRCO LOMBARDI

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 112/2022**, promossa da Leviticus SPV S.r.l., delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. **Massimo Spreafico** del Foro di Lecco con studio in Sirone (LC), Via Rimembranze n. 26

AVVISO DI TERZA VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Massimo Spreafico:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 02.03.2023;
- vista la perizia dell'Arch. Diana Barassi;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Sirone (LC), via Rimembranze n. 26 (telefono 031.851703, fax 031.875563, e-mail massimo@pirovanospreafico.it e/o info@pirovanospreafico.it), ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

RENDE NOTO

che gli immobili oggetto di esecuzione potranno essere visionati contattando il **Custode Giudiziario nominato dal Giudice, Avv. Luca Martini del Foro di Lecco**, ai seguenti recapiti: telefono 0341.362516; e-mail lucamartini1908@gmail.com e contestualmente

AVVISA

che il giorno **7 maggio 2024 alle ore 10.00 e seguenti**, presso il proprio studio in Sirone (LC), via Rimembranze n. 26, si procederà alla vendita in un unico lotto degli immobili meglio infra descritti e identificati alle seguenti



CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del lotto unico: € 37.687,50

Offerta efficace a partire da: € 28.265,62 (non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base pur con le conseguenze di cui all'art. 572, comma 3, c.p.c.);

Offerte in aumento in caso di gara: € 1.000,00

*** ** ***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Lotto unico di piena proprietà, composto da:

in Comune amministrativo di Missaglia (LC), via Giovanni XXIII 24, **appartamento (porzione di fabbricato da cielo a terra) disposto su due livelli collegati da scala interna in legno; oltre al piano sottotetto accessibile solo da botola presente nella camera al piano primo.**

L'immobile è così composto:

- piano terra: soggiorno, cottura, bagno, e ripostiglio (altezza interna mt. 2,75);
- piano primo: due camere, bagno e balcone (altezza interna mt. 2,90);
- piano secondo: solaio avente altezza interna massima pari a mt 2,30 e minima pari a mt. 0,50.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è, pertanto, posta ai piani terra, primo e secondo, ha una superficie commerciale di mq. 134,20 e risulta catastalmente identificata come segue: N.C.E.U. del Comune di Missaglia, Sez. Urbana MIS., foglio 3, particella 790 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 183,60 euro, indirizzo catastale via Papa Giovanni XXIII 24, piano T-1[^]-2[^]. Così come relazionato dal CTU in perizia, l'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra (0 piani interrati) e l'immobile risulta costruito nel 1967.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII.

Confini: via Papa Giovanni XXIII, altro stabile in ristrutturazione con ingresso dalla stessa via, stabile di via Papa Giovanni XXIII n. 22.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Facendo pieno e diretto riferimento alla perizia di stima resa dal CTU, l'immobile risulta collocato in zona periferica rispetto al Comune di appartenenza ed è inserito in un vecchio nucleo, accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di tutti i servizi.

La costruzione del compendio edilizio comprendente l'immobile oggetto di vendita risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto di provenienza.

Pratiche edilizie: autorizzazione per opere interne n. 49, per lavori di rifacimento dei pavimenti locali a Piano Terra e sostituzione della scala in legno di accesso al Piano Primo con nuova sempre in legno, presentata l'11.06.1987, rilasciata l'11.07.1987 con il n. 3361 di protocollo.

Dal punto di vista **urbanistico**, si evidenzia in perizia che in forza del PGT (Piano di Governo del Territorio) vigente, in virtù di delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 13.04.2022 pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concordi n. 45 del 09.11.2022, l'immobile ricade in zona CS-Centri Storici e nuclei di antica formazione art. 20.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi art. 20.1 delle NTA.

CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA DEI BENI

Facendo pieno riferimento alla CTU in atti, si evidenzia che il tecnico incaricato dal Tribunale ha rilevato le seguenti criticità:

- **CATASTALE:** sono state rilevate le seguenti difformità, al C.T. si ravvisa ancora la presenza del foglio 9 mapp. 709/4 Porz. Rur. FP con annotazione di diritto alla corte n. 828, ancora intestato ai precedenti proprietari. La visura al C.T. del foglio 9 mapp. 828 corte di area 03.40 con annotazione Corte Comune ai n. 790 sub 1 790 sub 4 790 sub. 5 790 sub 7 663 sub 1 e ad enti urbani (trattasi di attuale strada e corte comune).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanze in bollo e fogli di osservazioni.

- **EDILIZIA:** nessuna.

Il CTU in atti ha evidenziato che la difformità di cui sopra è regolarizzabile, con tempistiche di circa 6 mesi, presentando la relativa domanda presso gli organismi di competenza, con un costo di euro 500,00.

Gli immobili di cui al presente avviso vengono venduti 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, senza garanzia specifica della



conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti nell'atto di compravendita stipulato il 25.09.2006 a firma del Dott. Arrigo Roveda Notaio in Milano ai nn. 35038/10400 di repertorio, trascritto in Lecco il 5.10.2006 ai n. 18175/11440.

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

Si avverte il 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.

Si precisa che, all'atto di redazione del presente avviso di vendita, l'immobile risulta non occupato.

Infine, si evidenzia l'assenza della trascrizione relativa all'accettazione tacita dell'eredità da parte dei chiamati all'eredità del dante causa della parte venditrice all'odierna parte esecutata. Come da atto notarile del Dott. Arrigo Roveda Notaio in Milano ai nn. di repertorio 35038/10400, trascritto in Lecco il 5.10.2006 ai n. 18175/11440, nel quale parte venditrice si obbligava ad eseguire l'accettazione tacita dell'eredità.

MODALITA' DELLA VENDITA - VENDITA SENZA INCANTO

Di seguito il sottoscritto professionista delegato richiama le indicazioni fornite dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lecco in seno all'ordinanza che dispone la vendita, quale prassi applicabile alla modalità di vendita senza incanto e più precisamente:

1) OFFERTE INEFFICACI:



a) saranno dichiarate in ogni caso 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 professionista 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 professionista 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 professionista delegato è autorizzato **a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adottati i provvedimenti opportuni.**

3) PLURALITÀ DI OFFERTE:

a) qualora siano presentate più offerte, il professionista 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 professionista 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 professionista 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 professionista 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 la 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:

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 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 perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il professionista delegato è stato autorizzato dal Giudice **a sospendere l'aggiudicazione**.

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO NELLA VENDITA SENZA INCANTO

In base alle disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà redigere offerta irrevocabile d'acquisto in carta bollata da euro 16,00 (reperibile sul sito internet www.tribunale.lecco.it alla sezione Servizi al Cittadino – Modulistica) contenente:

a) 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 ex art. 174 disp. att. c.p.c.), 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 e-mail ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.** Se l'offerente è **coniugato e in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge presenzi all'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di **titolari di ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.

In caso di offerta **in nome e per conto di un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di **cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea**, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

a.1) se l'offerente è una persona giuridica: denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì ad allegare certificato 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 ex art. 174 disp. att. c.p.c.), 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 e-mail 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 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 delle **agevolazioni fiscali per la prima casa e/o del calcolo delle imposte secondo il c.d. criterio del "prezzo/valore", allegando idonee autocertificazioni in ordine ai requisiti per godere di tali benefici, ai sensi, rispettivamente, della nota 2 bis art. 1 tariffa parte prima D.P.R. 181/86 e/o dell'art. 1, comma 497, della Legge 266/2005, come modificato e integrato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 6 del 15.01.2014;**

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 alla **Procedura esecutiva R.E. 112/2022 Tribunale 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 dovrà essere depositato 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 lo studio del professionista delegato sito in **Sirone**



(LC), via Rimembranze n. 26, previo appuntamento contattando i seguenti recapiti: telefono 031.851703

e-mail massimo@pirovanospreadico.it e/o info@pirovanospreadico.it

L'offerta così presentata è irrevocabile, salvo che il professionista 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 professionista delegato per le attività di cui all'art. 591 bis, secondo comma n. 11, c.p.c. come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o il diverso più breve termine indicato nell'offerta) versare direttamente all'istituto di credito fondiario il 70% del prezzo, il residuo sarà versato al professionista delegato nello stesso termine, unitamente ai 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. n. 227/2015, oneri di legge compresi, oltre all'imposta I.V.A., se dovuta, da versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva. Il creditore fondiario dovrà, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, depositare la precisazione del proprio credito nel fascicolo telematico e comunicarla al professionista delegato. In caso di mancato rispetto del termine di 60 giorni da parte del creditore fondiario, l'aggiudicatario è autorizzato fin da ora a versare l'intero saldo prezzo direttamente al professionista delegato sul conto corrente intestato alla **Procedura Esecutiva R.E. 112/2022 Tribunale di Lecco**.

L'aggiudicatario, a pagamento avvenuto delle somme dovute all'istituto di credito fondiario, dovrà trasmettere al professionista delegato la prova documentale relativa, ossia copia contabile del bonifico munita di CRO, nel rispetto massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione. Il legale dell'istituto di credito, entro 15 giorni dalla richiesta del professionista delegato, ha l'onere di trasmettere a mezzo PEC al professionista stesso l'atto di quietanza; qualora l'aggiudicatario abbia prodotto la prova documentale dell'avvenuto regolare pagamento al creditore fondiario, il professionista potrà procedere con la redazione della bozza del decreto di trasferimento e sottoporla al Giudice per la firma.



Si fa sin d'ora 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, ai sensi degli artt. 574, ultimo comma, e 587 c.p.c.

*** ** ***

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al professionista e della relazione di stima con i relativi allegati, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno inseriti sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sul sito www.immobiliare.it.

Sirone, lì 22 febbraio 2024.

Il professionista delegato

Avv. Massimo Spreafico

