



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 39/2023

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Laura Mutti, Notaio in Merate, delegata 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 27 febbraio 2023 e trascritto a LECCO in data 15 marzo 2023 ai nn. 3851/2821;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. MARTINI LUCA ai seguenti recapiti: telefono: 0341362516; email: lucamartini1908@gmail.com;

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: 5 giugno 2024 alle ore 11:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 88.900,00

offerta efficace a partire da Euro 66.675,00

(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

(corrispondente al lotto 1 della perizia)

Proprietà Piena



In Comune amministrativo di LA VALLETTA BRIANZA (LC), sezione censuaria di PEREGO, a parte del fabbricato condominiale denominato "Fidelia Nuova" in Via Giovanni Pascoli n. 2, nel fabbricato "B", appartamento al piano terra (rialzato), composto da soggiorno affacciato sul terrazzo esterno e giardino di proprietà, cucina abitabile affacciata sul terrazzo di servizio, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio; con annessa cantina al piano seminterrato, oltre a box singolo al piano seminterrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione PER - Foglio 4

* **mappale 150 sub. 501** graffato con 1449 sub 501, Via Statale n. 342, piano T-S1, cat. A/2, cl. 3, vani 6, sup. cat. totale mq. 101, totale escluse aree scoperte mq. 98, R.C. Euro 635,24

* **mappale 150 sub. 5**, Via Statale, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 20, sup. cat. totale mq. 21, R.C. Euro 79,53

PRECISAZIONI CATASTALI:

- il fabbricato condominiale in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, è ubicato in Via Giovanni Pascoli al civico n. 2 e non in Via Statale, come risultante dai dati catastali;

- con variazione territoriale del 30 gennaio 2015 n. 23/2015 - Legge Regionale 1/2015, in atti dal 26 novembre 2015, il mappale 150 sub. 501 graffato con il mappale 1449 sub. 501 nonché il mappale 150 sub. 5 provenienti dal Comune di Perego G448, sono stati trasferiti al Comune di La Valletta Brianza sezione Perego M348P.

Confini:

- dell'appartamento a corpo con l'area: appartamento n. 1 ed enti comuni sui restanti lati;



- della cantina: enti comuni, autorimessa n. 14, corridoio comune e cantina n. 1;
- del box singolo: autorimessa n. 17, corsello comune, autorimessa n. 15 e di nuovo enti comuni.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di complessivi millesimi 33,09, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio.

L'esperto stimatore ha precisato che l'immobile è occupato da terzi con contratto di affitto della durata di quattro anni, rinnovabile per altri quattro, stipulato l'1 luglio 2020 e registrato Lecco il 10 agosto 2020 al n. 3130, pertanto opponibile alla presente procedura esecutiva.

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, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 262, rilasciata dal Comune di Perego in data 18 gennaio 1978, per nuova costruzione di tre palazzine; relativa autorizzazione paesaggistica del 30 dicembre 1977 n. 7979/SP di protocollo.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che sono stati rilasciati:

- autorizzazione paesaggistica in data 29 gennaio 1979, per il cambiamento di colore delle facciate;
- concessione edilizia pratica n. 316, in data 3 aprile 1979, per la realizzazione di recinzione;
- permesso di costruire pratica edilizia n. 1103-2006, in data 18 settembre 2006 al n. 5249 di protocollo, per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella formazione di nuove canne fumarie.



L'esperto stimatore ha precisato inoltre che la richiesta del permesso di abitabilità risale al 3 aprile 1980 e che non è ancora stato rilasciato, presumibilmente per la mancanza di CPI, come meglio specificato nella perizia; tale situazione è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di segnalazione certificata per l'agibilità al costo complessivo stimato in Euro 300,00, previo ottenimento del CPI per l'autorimessa, al costo quantificato in Euro 6.000,00 per adeguamenti oltre Euro 4.000,00 per spese tecniche; tale spesa richiede delibera assembleare ed è da suddividere in millesimi.

L'esperto stimatore ha rilevato, a livello edilizio, lievi difformità nella rappresentazione grafica, regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di CILA ed il pagamento delle sanzioni comunali, al costo complessivo quantificato in Euro 2.500,00.

L'esperto stimatore ha rilevato inoltre, a livello catastale, lievi difformità nella rappresentazione grafica, regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di elaborato planimetrico e DOCFA, al costo quantificato in complessivi Euro 1.500,00.

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 rilevato che gli immobili in oggetto, ricadono in zona urbanisticamente gravata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 20 giugno 2018 n. 73129/24858 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, registrato a Lecco il 21 giugno 2018 al n. 6156 serie 1T e trascritto a Lecco il 22 giugno 2018 ai nn. 8449/6035, nonché negli atti in esso richiamati redatti rispettivamente in data 28 maggio 1986 n. 42978/7610 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Lecco, ivi registrato il 13 giugno 1986 al n. 3087 Vol. 2V e trascritto a Lecco il 17 giugno 1986 ai nn. 5906/3964 e in data 3 ottobre 1995 n. 103860/18121 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, ivi registrato il 19 ottobre 1995 al n. 979 Vol. 2V e trascritto a Lecco il 25 ottobre 1995 ai nn. 10882/7416.

Dalla certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. si rileva che, nei passaggi intermedi di proprietà oltre il ventennio, non risulta trascritta l'accettazione da parte dei chiamati all'eredità in morte di uno dei danti causa di parte debitrice. Pertanto si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che, se del caso, dovrà provvedervi, a propria cura e spese.

Si dà atto che le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, risultano gravate dalla sotto elencata formalità che, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., non verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento:

- domanda giudiziale trascritta a Lecco il 26 luglio 2023 ai nn. 11671/8882, per la revoca dell'atto di compravendita redatto in data 20 giugno 2018 n. 73129/24858 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, sopra citato. A margine del predetto atto è stata annotata l'avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 20 settembre 2023 ai nn. 13795/1618.



Tale domanda giudiziale non è pregiudizievole per il futuro aggiudicatario ed il relativo giudizio, rubricato al n. 1180/2023 R.G. Tribunale di Lecco, è tutt'ora pendente.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 15% 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 solo con riferimento ai beni immobili oggetto del presente avviso.

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 5 giugno 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 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), 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 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 21 febbraio 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Laura Mutti