

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva n. 134/2022 R. Esec. – Giudice Dott. Mirco Lombardi

*** ** ***

AVVISO DI TERZA VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Avv. Stefano De Alberti, delegato con ordinanza ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, Dott. Mirco Lombardi, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da PENELOPE SPV S.R.L. e per essa da INTRUM ITALY S.P.A., con atto notificato al soggetto esecutato in data 14 ottobre 2022 e trascritto a Lecco presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Lecco - Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 novembre 2022 al n. 19253 di R.G. e n. 13917 di R.P.

PREMESSO

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

che l'immobile può essere visionato contattando il Custode Giudiziario Avv. Francesca Spandri, ai seguenti recapiti: tel. e fax 0341 / 081941; e-mail: spandri@studiospandrimarconi.it

1

AVVISA

che il giorno **19 GIUGNO 2024 ore 10,00** presso lo Studio dello scrivente in Lecco, Via Carlo Cattaneo n. 1/B, si procederà alla vendita alle seguenti

CONDIZIONI

UNICO LOTTO

Prezzo base euro 19.722,66.-

Offerta efficace a partire da euro 14.792,00.-

(non inferiore di oltre ¼ del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze sotto citate)

Offerte in aumento in caso di gara euro 500,00.-

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

piena proprietà di appartamento sito in VERDERIO Via Sala 49, ex Verderio Inferiore, della superficie commerciale di 59,00 mq., così costituita:

a piano terreno, da un "monolocale" con un servizio igienico;

a piano interrato, da un locale ad uso "cantina".

I due piani sono direttamente collegati con una scala interna. La proprietà è collocata in una corte, accessibile tramite un cancello carrabile, da una diramazione di via Sala. Il monolocale è libero su tre lati ed è dotato di un'unica apertura finestrata, con serramento in legno (protetta da un'inferriata la quale, durante le operazioni di accesso forzato eseguite con l'intervento di un fabbro, è stata rimossa) e persiane in legno per l'oscuramento. Nel servizio igienico è presente una piccola finestra quadrata, ad un'anta che si apre sulla parte alta del prospetto affacciato sulla corte comune.

Il bagno è separato dal locale principale, dalla zona "disimpegno" costituita dal pianerottolo della scala che conduce al piano inferiore.

Il monolocale, risulta in parte arredato ed è presente un angolo cottura attrezzato.

2

Identificazione catastale:

foglio 2 particella 297 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana INF, categoria A/3, classe 4, consistenza 59 mq, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Via Sala n.49, piano: S1 – T.

Coerenze: L'appartamento confina, in senso orario, a nord con l'area esterna al mapp.297 affacciata su Via Sala; ad est con mapp. 297 area di scarico comune; a sud con il cortile comune e ad ovest con porzione di fabbricato, altra proprietà. La cantina, posta a piano interrato, confina a nord, est ed ovest con muri perimetrali e terrapieno ed a ovest con fabbricato altra proprietà.

(vani 2,5). Mappali Terreni correlati, fg.9 mapp.297.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

Si precisa che in considerazione delle caratteristiche esistenti nell'unità immobiliare e delle discrepanze rilevate rispetto a quanto autorizzato dalla Pratica Edilizia reperita (DIA n.4/2000), dovrà essere valutata con l'UTC di Verderio la possibilità di regolarizzare la situazione di fatto.

Situazione urbanistica

Come indicato dal C.T.U. nella perizia in data 10 marzo 2023:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.35 del 7/12/2011 con avviso di approvazione definitiva pubblicato sul B.U.R.L. n.43 del 24/10/2012, l'immobile ricade in zona B "Residenziale di completamento" (dal PGT dell'ex Comune di Verderio Inferiore). Norme tecniche di attuazione ed indici: il CDU, indica che il mappale 297, in oggetto, risulta altresì compreso: in Classe di fattibilità geologica, sismica e idrogeologica 2 (CL2); in Classificazione sismica Tav.5 -Studio Geologico: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulare e/o coesivi su tutto il territorio comunale (ora Zona Sismica 3 per nuova classificazione ai sensi della DGR 11 luglio 2014 - n. X/2129). Le prescrizioni urbanistiche risultano essere quelle riportate nel Piano delle Regole Norme Tecniche di Attuazione art.45 del PGT sopracitato. Con L. R. del 30/01/2014 n.6, a partire dal 04/02/2014, mediante fusione dei Comuni di Verderio Inferiore e Verderio Superiore, è stato istituito il Comune di Verderio.

3

1 - Giudizi di conformità

Il C.T.U., Arch. Torregrossa, nella propria perizia in data 10 marzo 2023, ha evidenziato quanto alla:

- **conformità Edilizia:**

a seguito del sopralluogo effettuato il C.T.U. ha potuto verificare l'esistenza di alcune difformità interne rispetto al progetto autorizzato (quali ad es. l'assenza di gradini nel bagno, in corrispondenza del suo accesso, il modificato disegno della scala interna; l'assenza di due pilastri in cantina e l'inglobamento di altri due a creare una nicchia). A seguito di misurazioni sommarie le superfici e le altezze indicate nella DIA n.4/2000, sono difformi con la situazione di fatto. In particolare evidenzia che le superfici e le altezze

risulterebbero inferiori a quelle autorizzate. Secondo un'ulteriore verifica, seppur approssimativa, il monolocale non sembrerebbe dotato inoltre di un'ideale aerilluminazione in considerazione della ridotta superficie dell'unica finestra esistente. Tutti questi aspetti e le discrepanze esistenti rispetto alla P.E. (DIA n.4/2000) dovranno essere valutati con l'UTC di Verderio, per determinare i dettagli e le modalità di presentazione di una P.E. in Sanatoria. La verifica potrebbe comportare un'eventuale modifica di destinazione dell'immobile ed incidere sull'abitabilità dello stesso.

Costi di regolarizzazione: P.E. in Sanatoria (se possibile). Esclusi oneri e sanzioni: €2.500,00.-, approssimativamente.

Solo a seguito di un confronto ed accordi con l'UTC di Verderio sarà possibile valutare la conformità e determinare la modalità di regolarizzazione della situazione di fatto e determinare con precisione i costi e le sanzioni.

• **conformità Catastale:**

il C.T.U. ha riscontrato alcune difformità interne tra lo stato di fatto e la scheda catastale relativamente all'esistenza in loco di due gradini nel bagno, oltre che in corrispondenza della porta che dal monolocale dà accesso al disimpegno; relativamente ad alcune diverse altezze; alla conformazione della scala interna; all'esistenza della finestra nel locale cantina (non rappresentata nella scheda) ed alle modifiche interne nella cantina per l'assenza di due pilastri rappresentati in scheda e l'inglobamento di altri due per la creazione di una nicchia.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: variazione scheda catastale, (variazioni da valutarsi a seguito di accordi e valutazioni con UTC di Verderio), circa: € 500,00.-.

La regolarizzazione e modifica della scheda catastale, dovrà essere successiva alle verifiche e decisioni valutate in accordo con l'UTC di Verderio, in quanto le discrepanze rilevate rispetto al progetto autorizzato potrebbero incidere sull'abitabilità dell'immobile comportando eventualmente anche una modifica di destinazione e categoria catastale.

- **conformità urbanistica:**

nessune difformità.

- **altre conformità:**

si evidenzia che la conformità degli impianti esistenti deve essere verificata.

2 – Garanzie

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 negli atti di provenienza costituiti da: atto di compravendita per Notaio Josè Carbonell in data 28.9.2000 rep. 20285, trascritto in data 6.10.2000 al n. 7968 R.P.; atto di compravendita per Notaio Dott. Fabrizio Santosuosso in data 30.10.2003 rep. 13290 racc. 3018, trascritto in data 17.11.2003 al n. 11819 R.P.; atto di compravendita per Notaio Dott.ssa Lavinia Delfini in data 28.02.2005 rep. 7554 racc. 841, trascritto in data 9.3.2005 rep. 2552; decreto di trasferimento del Tribunale di Lecco in data 14.01.2008 rep. 5019, trascritto in data 17.01.2008 rep. 599 R.P. Si precisa che non costituisce oggetto di vendita il diritto di uso e godimento sul locale ad uso deposito edificato sull'area di corte comune censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Verderio Inferiore al foglio 2, particella 756, sub. 701, Cat. C/2, cl. 1, mq. 15, Via Sala n. 49, piano T, rendita catastale euro 30,21, in quanto tale diritto risulta essere stato venduto in data 17 marzo 2009 – rep. n. 298768/19255, Notaio Dott. Achille Tasca.

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 dalla parte debitrice – 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.

3 – Stato occupativo dell'immobile

L'immobile attualmente risulta libero.

*** **

Il tutto salvo errore e come meglio specificato negli atti di provenienza nonché nella perizia allegata.

*** **

Si fa avvertenza che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario.

MODALITA' DELLA VENDITA

Il sottoscritto delegato informa che il Giudice dell'Esecuzione ha fornito le seguenti indicazioni:

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 sottoscritto

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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 lo stesso prezzo, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; in **mancanza di tale presupposto**, il sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto Delegato è stato autorizzato dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione**.

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO

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 contenente:

a1) **se l'offerente è una persona fisica**: 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, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera ovvero il certificato di stato libero; 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 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. Dovrà altresì

essere indicato un recapito e-mail ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli Organi della Procedura o dal Creditore fondiario;

a2) **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. Dovrà altresì essere indicato 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 l'offerta;
- 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 a "PROC. ESEC. N.134/2022"** a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere di importo **non inferiore al decimo del prezzo offerto**. Ai sensi dell'art. 587 c.p.c., qualora il prezzo non sia corrisposto nel termine stabilito, il giudice

dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. Si avvisa altresì che, ai sensi dell'art. 177 Disp. Att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Si precisa che la documentazione di cui sopra e l'assegno circolare dovranno essere depositati **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 l'ufficio del sottoscritto Delegato in Lecco, Via Carlo Cattaneo n. 1/B.

L'OFFERTA È IRREVOCABILE salvo che 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 del bene immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al sottoscritto Delegato per le attività di cui all'art.591-bis, secondo comma, n.11, come previsto dal D.M. 227/2015, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA, se dovuta, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale dovrà, **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione, versare direttamente a PENELOPE SPV S.R.L. ai sensi dell'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, quella parte del prezzo, dedotta la cauzione già versata, che corrisponde al credito della predetta società per capitale, accessori e spese, e nello stesso termine dovrà depositare l'eventuale residuo a mezzo di assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati alla procedura che saranno versati sul conto della procedura, a cura del professionista delegato.

Ad aggiudicazione avvenuta, sarà onere del legale del creditore fondiario depositare, entro il **termine di sessanta giorni**, la precisazione del proprio credito ed inviare comunicazione all'aggiudicatario dell'importo da pagare al creditore fondiario (al recapito email dichiarato in sede di aggiudicazione e recepito dal professionista delegato nel verbale delle operazioni di vendita), quale parte del saldo prezzo, che corrisponde al capitale, agli accessori e alle

spese, precisando le modalità del versamento, ed in particolare la causale da indicare in caso di bonifico bancario delle somme dovute; in difetto, decorso il termine di 60 giorni, l'aggiudicatario è autorizzato a versare l'intero saldo prezzo direttamente al professionista delegato, mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati alla procedura esecutiva immobiliare.

AVVERTENZE

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al sottoscritto delegato 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, dal sottoscritto Delegato, presso il proprio ufficio.

11

Lecco, 8 marzo 2024.

Il Delegato alla vendita – Avv. Stefano De Alberti