



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 209/2013

AVVISO DI TERZA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, Notaio in Colico, 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 MARATHON SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 11 luglio 2013 e trascritto a LECCO in data 22 agosto 2013 ai nn. 10173/7514;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 18 gennaio 2024;

RENDE NOTO

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. CORTI GUIDO ai seguenti recapiti: telefono: 0341363503; email:
avvocatoguidocorti@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: 23 maggio 2024 alle ore 09:20 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 220.650,19

offerta efficace a partire da Euro 165.487,64

(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

Piena Proprietà



In Comune Amministrativo di LECCO (LC), Censuario di CASTELLO SOPRA LECCO, Sezione di CASTELLO, Quartiere Castello, via del Seminario n. 34/B, nel fabbricato condominiale denominato "Residenza al Torrente" a parte di più ampio complesso edilizio, appartamento disposto su tre livelli in ottimo stato di manutenzione generale, composto - come relazionato dall'esperto stimatore - da atrio di ingresso, ampio soggiorno affacciato mediante loggia sul giardino in uso esclusivo, cucina e wc con antibagno al piano terra, camera padronale con bagno, cabina armadio e balcone, altre due camere con bagno e balcone, oltre a pianerottolo di disimpegno, al piano primo, ampio locale accessorio adibito a taverna, ripostiglio, lavanderia con wc, cantina e vano tecnico nel cavedio per l'alloggiamento della centrale termica, oltre a disimpegno comunicante anche con l'autorimessa di cui in appresso, al primo piano interrato, ivi compresa scala interna ad una rampa di collegamento tra i piani; oltre a vano ad uso autorimessa al primo piano interrato, direttamente collegato con gli accessori dell'abitazione a detto piano; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione CAS - Foglio 1

* **mappale 2149 sub. 12**, Via Del Seminario n. 34/B, piano S1-T-1, cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, sup. cat. totale mq. 191, totale escluse aree scoperte mq. 182, R.C. Euro 1.448,66

* **mappale 2149 sub. 26**, Via Del Seminario n. 34/B, piano S1, cat. C/6, cl. 5, mq. 33, sup. cat. totale mq. 33, R.C. Euro 209,63

Confini:

- in corpo per quanto in primo piano interrato: da nord-ovest in senso orario, corsia boxes al mappale 2149 sub. 1 (bene comune non censibile) con intermedia unità immobiliare al mappale 2149 sub. 25, corpo scala/ascensore al mappale 2149 sub.



1 predetto, unità immobiliare al mappale 2149 sub. 16, intercapedine, muro di sostegno, ancora intercapedine, unità immobiliari ai mappale 2149 sub. 11 e 2149 sub. 27;

- in corpo per quanto in piano terra: da nord-ovest in senso orario, ingresso, area e corpo scala/ascensore al mappale 2149 sub. 1 (bene comune non censibile), unità immobiliare al mappale 2149 sub. 16, camminamento pubblico, unità immobiliare al mappale 2149 sub. 11;

- in corpo per quanto in piano primo: da nord-ovest in senso orario, prospetto su area al mappale 2149 sub. 1 (bene comune non censibile), corpo scala/ascensore al mappale 2149 sub. 1 predetto, unità immobiliare al mappale 2149 sub. 16, prospetto su giardino in uso esclusivo qui compreso, unità immobiliare al mappale 2149 sub. 11.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 58,93 millesimi per l'appartamento ed in ragione di 4,92 millesimi per il vano ad uso autorimessa ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio, come specificato dall'esperto stimatore con integrazione in data 22 marzo 2016.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore, con riferimento anche alla precedente integrazione in data 15 gennaio 2016, ha dichiarato che il complesso edilizio costituito dai due fabbricati condominiali denominati "Residenza al Torrente" (via del Seminario n. 34/B), in cui sono comprese le unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita, e "Condominio Gerenzone" (via del Seminario n. 34/A), è stato edificato in attuazione di Piano di Recupero, previa



completa demolizione di edifici preesistenti, in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Lecco in data 2 novembre 1988 N. 16010/87 di prot. e successive Concessioni Edilizie in Variante rilasciate dal Comune medesimo in data 28 novembre 1991 n. 12768/89 di prot. e n. 20112 di prot.

L'esperto stimatore, con la predetta integrazione in data 22 marzo 2016, ha precisato, per quanto concerne la pratica di abitabilità/agibilità, che presso il Comune di Lecco non compare alcuna richiesta al riguardo ed ulteriori indagini, anche in via informale, presso gli uffici del progettista e del direttore dei lavori, nonché presso l'amministratore condominiale, non hanno sortito effetto alcuno.

Dato atto della fine lavori anteriore all'introduzione del procedimento del silenzio assenso, l'esperto stimatore ha evidenziato l'impossibilità di indicare gli eventuali costi a carico del proprietario di una singola unità immobiliare per l'ottenimento della relativa agibilità, poiché in ambito di un complesso edilizio che richiede il recupero o la redazione di una serie di documenti, certificazioni, attestazioni, redatti da soggetti qualificati, riguardanti l'intero complesso medesimo; inoltre le unità immobiliari in oggetto non sono autonome rispetto all'intero complesso edilizio e non rientrano nella casistica disciplinata dall'art. 24, comma 4-bis, del D.P.R. n. 380/2001.

A tale riguardo l'esperto stimatore ha specificato come non sia infatti verificata l'esistenza della documentazione che presupponga la richiesta di agibilità per la singola unità immobiliare quale, a titolo esemplificativo, il collaudo delle opere strutturali, l'eventuale verifica di conformità alle norme di prevenzione incendi per le parti comuni, le certificazioni relative agli impianti comuni che, ove non reperibili presso chi ha eseguito i lavori, dovranno essere sostituite da una verifica ad opera di tecnici all'uopo incaricati per i rispettivi settori di competenza, e ciò - alla luce



della consistenza del complesso edilizio - non può non comportare una valutazione condominiale anche per la definizione dei costi e dei relativi criteri di ripartizione.

A carico del futuro aggiudicatario l'esperto stimatore, con l'integrazione in parola, ha a tal fine ipotizzato il solo onere inerente alla certificazione degli impianti interni alle unità immobiliari (elettrico, termico ed idro-sanitario); il costo potrebbe essere anche nullo ove siano effettuati piccoli interventi che comportino, comunque, il rilascio di certificazione da parte dell'impiantista il quale, in detta occasione, è tenuto alla verifica dell'impianto esistente, mentre potrebbe configurarsi un costo ipotizzabile compreso tra Euro 1.000,00 ed Euro 3.000,00 nel caso di verifica e rilascio di certificazioni da parte di tecnici all'uopo incaricati per le rispettive competenze.

L'esperto stimatore ha dichiarato che vi sono sia conformità edilizia sia conformità catastale, come anche ribadito, avuto riguardo ai locali descritti al primo piano interrato, con la predetta integrazione in data 15 gennaio 2016.

Peraltro con l'integrazione appena citata l'esperto stimatore ha segnalato che l'attuale mappa catastale non identifica correttamente lo stato dei luoghi, come invece a risultanze dell'elaborato planimetrico presentato in dipendenza della denuncia urbana relativa al fabbricato condominiale in parola, precisando che l'adeguamento della mappa viene effettuato dai competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, a seguito della presentazione di un'osservazione da parte del soggetto avente titolo interessato.

La presente procedura esecutiva è stata preceduta dai giudizi civili volti ad accertare la nullità, o comunque ad ottenere la revoca, dell'atto di compravendita in data 28 luglio 2011 a rogito del Notaio Alberto Barone rep. 75785/12938 debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 12 agosto 2011 ai nn.



12639/8538.

Tale atto ai sensi dell'art. 2919 cod. civ., sarà inopponibile al futuro aggiudicatario.

A seguito delle predette azioni sono state trascritte le seguenti formalità che non verranno ordinate di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento, così come previsto dall'art. 586 c.p.c.:

- domanda giudiziale trascritta a Lecco in data 13 marzo 2012 ai nn. 3532/2686, per l'accertamento della nullità o comunque dell'inefficacia ex art. 2901 nei confronti di Unipol Banca S.p.A. del predetto atto di compravendita nonché annotazione a margine dell'atto stesso, presentata a Lecco in data 26 marzo 2012 ai nn. 4200/529. Con sentenza del Tribunale di Lecco n. 730/2014 del 4 agosto 2014 è stata dichiarata l'inefficacia del predetto atto nei confronti di Unipol Banca S.p.A., nonché della creditrice intervenuta Banca Popolare Lecchese S.p.A.;

- domanda giudiziale di revoca atti trascritta a Lecco in data 8 gennaio 2015 ai nn. 251/215 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A per la revoca del più volte citato atto di cessione. Con sentenza del Tribunale di Lecco n. 115/2016 del 16 maggio 2016 è stata dichiarata l'inefficacia del predetto atto nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. Sia la citazione che la sentenza sono state annotate a margine dell'atto, rispettivamente in data 30 marzo 2015 ai nn. 3375/388 e in data 26 maggio 2016 ai nn. 6788/961.

Si fa avvertenza che sull'immobile grava la seguente formalità pregiudizievole

che non verrà cancellata con il decreto di trasferimento:

- sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. trascritto in data 9 dicembre 2014 ai nn. 13193/9901 a favore del Tribunale di Vasto.

Inoltre con sentenza in data 27 gennaio 2023 la Corte d'Appello di L'Aquila ha disposto la **confisca** dei beni oggetto della presente vendita, che ad oggi non



risulta ancora trascritta.

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.

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 23 maggio 2024 alle ore 09:20, 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 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 18 marzo 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo