



*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 24/2023**

AVVISO DI **SECONDA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Nicola De Lisa, 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 PALATINO SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 3 febbraio 2023 e trascritto a LECCO in data 27 febbraio 2023 ai nn. 2769/2021;

**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: 18 giugno 2024 alle ore 11:00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 26.850,00

offerta efficace a partire da Euro 20.137,50

(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 LA VALLETTA BRIANZA (LC) - Sezione di PEREGO,



Censuario di CEREDA - nel fabbricato sito in via Bongiaga n. 40, eretto sull'area distinta in Catasto Terreni al foglio 3 mappale 348 ente urbano di mq. 210, unità immobiliare ad uso abitativo e precisamente, come relazionato dall'esperto stimatore, appartamento al piano terra, composto da ampio tinello con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione CER - Foglio 2

\* **mappale 348 sub. 2**, Via Bongiaga, piano T, cat. A/3, cl. 3, vani 3, sup. cat. totale mq. 63, totale escluse aree scoperte mq. 63, R.C. Euro 130,15

PRECISAZIONI CATASTALI:

- il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato in Via Bongiaga al civico n. 40, civico non risultante dalla banca dati catastale;

- con variazione territoriale del 30 gennaio 2015 n. 23/2015, in atti dal 26 novembre 2015, legge regionale 1/2015, il mappale 348 sub. 2 sezione CER foglio 2 del comune di Perego G448, è stato trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Perego M348P.

Confini: altra unità immobiliare di cui al mappale 348 sub. 1, porzione di area scoperta al mappale 348 per due lati, salvo altri.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato si evince che:

- dai titoli di provenienza e dalla destinazione di fatto, l'area scoperta al mappale 348 di C.T., prospiciente il fabbricato sui lati sud ed ovest, costituisce ente comune per le sole unità immobiliari al piano terra, da intendersi in godimento esclusivo alle



stesse per la parte antistante le medesime; sono invece esclusi dalle parti comuni i due ripostigli situati nel vano sottoscala della rampa della scala esterna comune, antistante il lato sud del fabbricato;

- all'unità immobiliare in oggetto, compete il godimento esclusivo e perpetuo del relativo ricovero per utensili domestici, come meglio di seguito precisato.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, fa parte di un fabbricato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967, e che successivamente il comune di Perego (oggi comune di La Valletta Brianza) ha rilasciato i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia pratica n. 265, in data 3 maggio 1978, per ristrutturazione di edificio;

- Concessione Edilizia in variante pratica n. 265, in data 17 aprile 1979, per sistemazione fabbricato.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che il Comune di Perego ha rilasciato il permesso di abitabilità pratica n. 265 in data 30 agosto 1979, con decorrenza in pari data.

L'esperto stimatore ha dichiarato che l'immobile, oggetto del presente avviso di vendita, è conforme dal punto di vista urbanistico, mentre a livello edilizio e catastale ha rilevato le seguenti difformità:

- l'apertura della zona pranzo ha dimensioni pari a mt. 1,50x1,50, mentre nella pratica edilizia è rappresentata con dimensioni pari a mt. 0,90x1,50; pertanto la lunghezza del locale risulta difforme.

Inoltre, con successiva integrazione, l'esperto stimatore ha precisato che, rispetto ai progetti, la porta del bagno risulta spostata e non è riportata la presenza di un



pilastro.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, nonché variazione della scheda catastale, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in complessivi Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/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 l'immobile si trovi 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'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, con le 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 5 agosto 2005 a rogito del Notaio Giuseppe Mangili di Calolziocorte, rep. n. 60629/17988, registrato a Lecco il 9 agosto 2005 al n. 7297/1T, trascritto a Lecco l'11 agosto 2005 ai nn. 15338/9421, con particolare riferimento a quanto di seguito riportato:

"5) la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei patti portati dai titoli di provenienza e dei patti da questi richiamati, con particolare riferimento a quanto letteralmente si riporta dal summenzionato atto in data 3 agosto 2001 in autentica al n. 131059 Rep. Notaio dr. Franco Panzeri:

"Accesso e scarico: si hanno, pedonalmente, sia dal sentiero corrente lungo il lato est del fabbricato, in prosecuzione della scalinata di accesso alla "Trattoria Belvedere", e di ulteriore scala esterna in muratura, proseguendo su corridoio



esterno, in battuto di cemento, antistante il lato sud del fabbricato in questione, per poi scendere dalla susseguente scala comune alla quota della corte antistante quanto in contratto, al mappale 348 di Catasto Terreni; sia dalla rampa insistente sulla parte terminale dell'area già occupata dall'ambito comune al mappale 347 di Catasto Terreni, in lato ovest rispetto al fabbricato, a sua volta collegatesi alla via Bongiaga, da cui si ha anche l'accesso per autoveicoli, e come meglio qui praticato, in fatto e in diritto.

OMISSIS

b) Con la proprietà della porzione immobiliare in oggetto è altresì trasferito alla parte acquirente il godimento esclusivo e perpetuo del relativo ricovero per utensili domestici, facente parte del blocco in muratura con copertura in coppi, costituito da quattro vani, costruito, a livello della corte antistante le porzioni di piano terra, in aderenza al muro di sostegno che collega il lato est del fabbricato in questione con il corridoio di accesso all'unità immobiliare sita in piano primo, menzionato negli accessi; ricovero trasmissibile esclusivamente con la porzione immobiliare in contratto, di cui si considera pertinenza, e come meglio individuato in fatto.

c) L'accesso con autoveicoli, praticabile come sopra indicato, è consentito al solo fine di carico e scarico, con espressa esclusione di sosta.

d) Per la disciplina dei rapporti tra i condomini, per la manutenzione, le riparazioni, l'amministrazione, la gestione ed il godimento degli enti e servizi comuni, le parti fanno espresso riferimento alle norme degli articoli contenuti nel Capo II, Titolo VII, del Libro III del Codice Civile."

6) L'accesso all'unità immobiliare in contratto si avrà come sino ad oggi praticato, come garantisce la parte venditrice e come sopra specificato."

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 18 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; **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](http://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. Nicola De Lisa