



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 70/2023

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Paolo Panzeri, Notaio in Galbiate, 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 RED SEA SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 17 aprile 2023 e trascritto a COMO in data 29 maggio 2023 ai nn. 15706/11510;

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: 25 giugno 2024 alle ore 09:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 579.700,00

offerta efficace a partire da Euro 434.775,00

(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

Proprieta' Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di COSTA MASNAGA (LC), Via Giuseppe



Verdi n. 3, villa con annessa area di pertinenza, eretta sul mappale 609 (foglio 3) ente urbano di C.T. di mq. 1.700, costituita, così come relazionato dall'esperto stimatore nello stato di fatto dei luoghi, da:

- appartamento composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, wc e anti wc, disimpegno, bagno, due camere, altro disimpegno e lavanderia al piano terra;
 - locale centrale termica al piano terra, non accatastato;
 - taverna composta da un locale con angolo cottura, wc e anti-wc al piano terra, con la precisazione che tale unità immobiliare possiede tutte le caratteristiche per essere utilizzata come appartamento;
 - appartamento disposto su due livelli collegati tramite scala interna, a cui si accede da ingresso e scala posti al piano terra, composto da soggiorno, cucina, quattro disimpegni, tre camere, tre bagni, due logge ed ampio terrazzo al piano primo; ampio locale, bagno e ripostiglio al piano sottotetto, quest'ultimo non indicato nelle pratiche edilizie come di seguito meglio precisato;
 - vano ad uso cantina e ripostiglio al piano primo-sottostrada, a cui si accede tramite scala interna dall'ingresso posto al piano terra;
- oltre a due box prefabbricati posti nell'area di pertinenza, posati in assenza di titolo abilitativo.

Il tutto identificato catastalmente, nella sua consistenza originaria, nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione COS - Foglio 2

* **mappale 609 sub. 1**, Via Giuseppe Verdi, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 35, sup. cat. totale mq. 35, R.C. Euro 162,68

* **mappale 609 sub. 2**, Via Giuseppe Verdi, piano T, cat. C/2, cl. U, mq. 125, sup. cat. totale mq. 135, R.C. Euro 335,70



* **mappale 609 sub. 3**, Via Giuseppe Verdi, piano T, cat. A/3, cl. 2, vani 3, sup. cat.

totale mq. 63, totale escluse aree scoperte mq. 61, R.C. Euro 178,18

* **mappale 609 sub. 4**, Via Giuseppe Verdi, piano S1-1, cat. A/7, cl. 2, vani 8, sup.

cat. totale mq. 248, totale escluse aree scoperte mq. 239, R.C. Euro 1.012,26

Precisazioni catastali:

- il fabbricato in oggetto è ubicato in Via Giuseppe Verdi al civico n. 3, civico non risultante dalla banca dati catastale;

- nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 1^a febbraio 1999 n. 59429/8970 di repertorio Dott. Gian Franco Condò, Notaio in Lecco, ivi registrato il 18 febbraio 1999 al n. 294 serie 1V e trascritto a Como il 19 febbraio 1999 ai nn. 3151/2193 viene riportato "Nella partita è indicata erroneamente la Sezione Cos(stamasnaga) anzichè la sezione Cent(emer) esattamente indicata nella registrazione di nuova costruzione in data 15 dicembre 1975 n. 183". L'esperto stimatore ha precisato che:

- visionate le mappe gli immobili sono censiti nella sezione censuaria di COS;

- per tutte le unità immobiliari la visura catastale storica indica come mappale correlato di Catasto Terreni "Foglio 1 - Particella 609"; a tal proposito si precisa che è stato erroneamente indicato il foglio 1, anzichè il corretto foglio 3.

Confini a corpo (con riferimento alla mappa C.T.): mappale 1491, Via Giuseppe Verdi, mappali 64, 62 e 29.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati o presentati dal comune di Costa Masnaga:

- licenza edilizia pratica n. 131, rilasciata in data 29 gennaio 1970, per la



costruzione di casa di abitazione; relativo permesso di abitabilità n. 55 rilasciato in data 29 marzo 1971;

- concessione edilizia pratica n. 14/80, rilasciata in data 20 giugno 1980, per la formazione di centrale termica;

- concessione edilizia pratica n. 18/99, rilasciata in data 28 giugno 1999 al n. 8166 di protocollo, per la ristrutturazione di fabbricato residenziale; tali lavori non sono stati terminati ed era prevista la formazione di uno spazio a parcheggio, esterno alla recinzione lungo la Via G. Verdi di mq. 43, che non è mai stato realizzato;

- concessione edilizia pratica n. 71/99, rilasciata in data 27 novembre 2000 al n. 13150 di protocollo, per ampliamento e modifiche varie al fabbricato in corso di ristrutturazione; tali lavori non sono stati terminati, restano da completare le finiture della taverna (coprifili porte e tinteggiature), la chiusura dell'impianto di ventilazione nell'appartamento al piano primo e la tinteggiatura esterna del fabbricato;

- denuncia di inizio attività n. 20/2010, presentata in data 27 aprile 2010 al n. 4811 di protocollo, per formazione di impianto fotovoltaico su porzione della copertura.

L'esperto stimatore ha precisato altresì che nell'atto di provenienza a parte debitrice sopra citato, si precisa che è stata presentata al comune di Costa Masnaga la licenza edilizia n. 120 in data 1^a settembre 1971, per la costruzione di recinzione; tale pratica non è stata reperita nell'archivio del comune.

L'esperto stimatore ha precisato che i sopra citati titoli abilitativi per la ristrutturazione delle unità immobiliari sono scaduti, senza che siano stati completati tutti i lavori e quindi senza che siano mai state presentate la relativa fine lavori, l'aggiornamento catastale e la richiesta di agibilità.

L'esperto stimatore ha rilevato, a livello edilizio, che mancano alcune finiture per il completamento delle opere e le distribuzioni interne presentano delle discordanze



con quanto autorizzato e più precisamente: alcuni serramenti sono di dimensioni diverse da come indicato sugli elaborati; il piano sottotetto - mai indicato nei titoli edilizi - risulta accessibile e collegato con scala interna all'appartamento sottostante, ed è dotato di piccolo ripostiglio e di un bagno; il terrazzo sul lato nord-est è coperto da falda di copertura con pilastrini in legno appoggiati sul parapetto; nel giardino, nell'angolo est, sono collocati due box prefabbricati non autorizzati; sulla Via G. Verdi era prevista la formazione di uno spazio a parcheggio di mq. 43 mai realizzato.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante l'esecuzione di rilievo e la presentazione di pratica edilizia in sanatoria a cui farà seguito la presentazione di fine lavori e la richiesta di agibilità; il tutto con un costo complessivo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 8.000,00, comprensivo dei costi stimati per le sanzioni nonchè per gli oneri e per il costo di costruzione per il recupero di porzione del sottotetto (circa 110 mc).

L'esperto stimatore ha rilevato, a livello catastale, che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato sulle schede catastali e precisamente: i lavori di ristrutturazione autorizzati nel 1999/2000 non sono stati completati, seppur in minime parti, pertanto non è mai stata predisposta la variazione catastale; il locale centrale termica, realizzato in forza di titolo edilizio nel 1980, non è stato inserito in banca dati catastale.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica catastale di aggiornamento (n. 4 schede), con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.200,00.

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 dichiarato che il fabbricato in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con delibera di consiglio comunale n. 35 del 4 novembre 2021 - pubblicata sul BURL n. 8 del 23 febbraio 2022 serie avvisi e concorsi, ricade in "zona R2 residenziale esistente e di completamento" art. 19.3 NTA; inoltre sul bordo della recinzione lungo la Via G. Verdi è presente la linea metanodotto Snam Rete Gas, con la relativa fascia di sicurezza.

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.

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 25 giugno 2024 alle ore 09:00, 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 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 21 febbraio 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Paolo Panzeri