



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 194/2019

AVVISO DI PRIMA 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 PONENTE SPV SRL con atto notificato al soggetto esecutato in data 19 settembre 2019 e trascritto a LECCO in data 13 novembre 2019 ai nn. 16130/11533;

RENDE NOTO

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. AURIEMMA CLARISSA ai seguenti recapiti: telefono: 0341287976; email:
clarissa.auriemma@studiocampa.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: 18 giugno 2024 alle ore 11:20 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 128.300,00

offerta efficace a partire da Euro 96.225,00

(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

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di LECCO (LC) - sezione Censuaria di Castello - a parte



dell'area distinta in Catasto Terreni al foglio 1, mappale 2663, ente urbano di area 03.74 - unità immobiliare adibita ad attività diverse, sita in via privata Catullo n. 9, con pertinenziale area urbana, e precisamente come relazionato dall'esperto stimatore:

- immobile composto da sala biliardo, taverna, angolo cottura, disimpegni, w.c., ripostiglio, sala giochi e cantina al piano primo sottostrada, con annesso pertinenziale giardino pensile al piano terra - collegato tramite scala interna;
- area urbana al piano terra, della consistenza di metri quadri 231, di pertinenza del suddetto immobile.

Il tutto rispettivamente identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Sezione CAS - Foglio 2

* **mappale** 2663 **sub.** 701, Via Catullo n. 9, piano S1-T, cat. D/6, R.C. Euro 1.425,00

* **mappale** 2663 **sub.** 704, Via Catullo n. 9, piano T, cat. F1, mq. 231

Coerenze dell'immobile a corpo con il giardino pensile e l'area urbana: mappali 1177, 1170, 2664, 1172, 2663/703 e 2663/702.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile - ivi comprese le proporzionali quote di compartecipazione sui beni comuni non censibili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Lecco - sezione urbana CAS, foglio 2 mappali 2657 (ex mapp. 2538/701) - 2662 (ex mapp. 2537/701) - 2664 (ex mapp. 2536/1).

Si precisa inoltre che come evidenziato dall'esperto stimatore nella perizia allegata agli atti: nel verbale di conciliazione divisionale emesso dal Tribunale di Lecco in data 26 settembre 2012, rep. n. 7178, trascritto a Lecco il 22 febbraio 2013 ai nn.



2294/1677, è presente una servitù di passo pedonale e carrabile, gravante sui mappali 2659, 2661 e 2666, a favore delle proprietà oggetto del presente avviso di vendita, riportata nel quadro "D" della relativa nota di trascrizione.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di Concessione edilizia pratica n. 3153, per lavori di Costruzione di edificio accessorio, rilasciata dal Comune di Lecco il 2 novembre 1978 con il prot. n. 3842/GPC - precisandosi che nel fascicolo relativo alla Pratica Edilizia non è stata reperita copia relativa alle comunicazioni di inizio lavori e fine lavori.

Si fa avvertenza che come rilevato dall'esperto stimatore, nel PGT - piano di governo del territorio vigente - l'immobile ricade in zona R4 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali ad alta densità (L'area è inserita in classe 2 di fattibilità geologica art. 2.2 delle norme geologiche di piano).

L'esperto stimatore ha dichiarato che il compendio immobiliare oggetto del presente avviso di vendita, è conforme dal punto di vista urbanistico; mentre a livello edilizio e catastale sono presenti le seguenti difformità:

- rispetto al progetto autorizzato e depositato presso l'UTC di Lecco:
- * mancata rappresentazione nella pianta e sezione di progetto, del contro-soffitto nei locali "sala biliardo" e "taverna";
- * il locale "cantina" risulta attualmente diviso in due da un tavolato per ricavare un ripostiglio sottoscala in difformità con quanto rappresentato nel progetto;
- * nella sezione e nei prospetti, non è rappresentata la tettoia di minima profondità tuttavia realizzata per tutta la lunghezza del terrazzo soprastante, a protezione delle aperture finestrate;



- * manca la struttura esistente a copertura della scala di collegamento con il giardino pensile";
- * non è indicato il setto in cls realizzato sul confine tra il terrazzo e il terreno al sub. 704;
- * il terrazzo è rappresentato con ringhiera dal disegno diverso dell'esistente;
 - rispetto a quanto raffigurato sulla scheda catastale:
- * l'altezza dei locali "biliardo" e "taverna" risultano inferiori a quelle indicate nella pratica edilizia, per la presenza di contro-soffitto in legno a cassettoni;
- * non è rappresentato, in scheda catastale il camino esistente nel locale "taverna";
- * il locale cantina diversamente da come è rappresentato nella scheda catastale risulta attualmente diviso in due parti probabilmente al fine di creare un piccolo locale ripostiglio-sottoscala con accesso esterno all'unità immobiliare;
- * in corrispondenza del terrazzo di copertura ("giardino pensile"), non sono riportati nella scheda catastale, un muro con annessa fioriera posto a parziale mascheramento di quest'area, sul confine con il Sub. 704 ed un muretto di contenimento posto a separazione della zona pavimentata del terrazzo da quella a prato;
- * la pianta complessiva del fabbricato in riferimento del locale "sala giochi" è riportata graficamente in modo errato (il locale "sala giochi" risulta rappresentato con forma e superficie leggermente diversa).

Le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante:

- P.E. in Sanatoria per le difformità sopra indicate che dovrà essere definita nei dettagli con l'UTC di Lecco;
- correzione della scheda catastale Sub. 701 (per la difformità del perimetro del



fabbricato come sopra rilevato, sarà anche necessario verificare che non sia variato il volume del fabbricato);

il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in circa euro 3.700,00 (tremilasettecento virgola zero zero).

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.

Si precisa inoltre che come rilevato dall'esperto stimatore risultano presenti i seguenti vincoli:

- atto di asservimento di area stipulato il 3 ottobre 1978 per Notaio Melchiorre Soave di Lecco, rep. n. 10995, trascritto a Lecco il 17/10/1978 ai nn. 7184/6386, a favore del Comune Di Lecco;
- atto di asservimento di area stipulato il 4 settembre 1979 per Notaio Melchiorre Soave di Lecco, rep. n. 12225, trascritto a Lecco il 14/09/1979 ai nn. 6725/5714, a Favore Del Comune Di Lecco.

Gli immobili in oggetto 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 nel Verbale di Conciliazione Divisionale emesso dal Tribunale di Lecco in data 26 settembre 2012, rep. n. 7178, trascritto a Lecco il 22 febbraio 2013 ai nn. 2294/1677.

Si fa avvertenza che sull'unità immobiliare identificata con il mappale 2663 sub. 701



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 25 luglio 2018 ai nn. 10258/7328 a favore dell'Erario dello Stato, anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, ma successivamente all'iscrizione dell'ipoteca in forza della quale è stata promossa la presente procedura esecutiva.

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 18 giugno 2024 alle ore 11:20, 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; **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 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 26 marzo 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Nicola De Lisa