



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 95/2023

AVVISO DI **PRIMA 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 LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 23 giugno 2023 e trascritto a LECCO in data 12 luglio 2023 ai nn. 10680/8117;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. CATTANEO ALBERTO ai seguenti recapiti: telefono: 0341282869; email: avvalbertocattaneo@libero.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: 17 settembre 2024 alle ore 09:20 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 195.400,00

offerta efficace a partire da Euro 146.550,00

(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 e Censuario di CASATENOVO (LC), a parte del



fabbricato condominiale con accesso da via San Giacomo n. 9/C, nel fabbricato A, eretto sul mappale 477, ente urbano di C.T. di mq. 360, appartamento su due livelli collegati da scala interna e composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da locale ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno e due balconi al piano quarto; locale di sgombero aperto sul soggiorno, ripostiglio e terrazzo al quinto piano (sottotetto); con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato; oltre a vano ad uso autorimessa; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione CAS - Foglio 5

* **mappale 477 sub. 502**, Via San Giacomo n. 9, piano S1-4-5, cat. A/2, cl. 3, vani 10, sup. cat. totale mq. 188, totale escluse aree scoperte mq. 180, R.C. Euro 1.007,09

* **mappale 477 sub. 3**, Via San Giacomo n. 3, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 16, sup. cat. totale mq. 16, R.C. Euro 74,37

Confini:

- della porzione di appartamento al quarto piano: prospetto su cortile comune per tre lati, vano scala e pianerottolo comuni ed appartamento int. n. 102 di proprietà di terzi;
- della porzione di appartamento al quinto piano (sottotetto): muro perimetrale verso sottotetto non accessibile, prospetto su cortile comune, muro perimetrale verso sottotetto non accessibile, enti comuni ed appartamento di proprietà di terzi;
- del vano ad uso cantina: corridoio comune di accesso, cantina int. n. 99 di proprietà di terzi, terrapieno e cantina int. n. 92 di proprietà di terzi;
- del vano ad uso autorimessa: box int. n. 84 di proprietà di terzi, box int. n. 86 di proprietà di terzi, box int. n. 82 di proprietà di terzi e cortile comune.



Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, tra cui la portineria e l'alloggio del portiere (mappale 1269 sub. 2), il magazzino e l'archivio (mappale 477 sub. 1) nonché la cabina ENEL (mappale 3339), ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 111/72 rilasciata in data 20 novembre 1972, per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale; in tale provvedimento viene richiamato "per le opere di urbanizzazione resta confermato l'impegno di cui all'atto notarile a rogito Dott. Bosisio di Merate con n. 54784/16695 di Rep. in data 11 ottobre 1972".

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che il predetto fabbricato è stato successivamente oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Casatenovo:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 270 rilasciata in data 30 giugno 1995 al n. 3712/86 di protocollo, per opere eseguite in difformità alla Licenza edilizia n. 111/72, consistenti in nuova distribuzione interna con modifica delle aperture esterne dell'appartamento a IV piano e recupero di superficie utile nel sottotetto.

Abitabilità rilasciata in data 11 gennaio 1999 al n. 3712/86/848/X-X;

- Denuncia di Inizio attività n. 84/03, presentata in data 6 agosto 2003 al n. 18102 di protocollo, per lavori di parziali demolizioni di tavolati interni e loro ricostruzione, adeguamento impianti;

- Denuncia di Inizio attività n. 15/04, presentata in data 21 gennaio 2004 al n. 1693 di protocollo, in variante alla Denuncia di Inizio attività 84/03, per lavori di parziali



modifiche di tavolati interni, spostamento scala di collegamento tra i piani;

- Permesso di Costruire in sanatoria pratica edilizia n. 389/2022 rilasciato in data 27 luglio 2023, per opere eseguite in difformità alla Licenza Edilizia n. 111 del 20 novembre 1972.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio:

- abbassamenti in cartongesso all'interno dell'appartamento, non rappresentati negli elaborati grafici allegati alla D.I.A.;

- lievi difformità nel posizionamento di alcuni tavolati interni dell'appartamento rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. In particolare il divisorio tra soggiorno-pranzo e cucina risulta traslato di circa 25 cm ed i divisori tra soggiorno-pranzo e ripostiglio risultano spostati determinando un maggior dimensionamento del ripostiglio;

- le dimensioni interne del locale di sgombero e del ripostiglio situati al quinto piano (sottotetto) sono parzialmente diverse rispetto agli elaborati grafici allegati alla D.I.A.

Tali difformità sono regolarizzabili con Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, come meglio infra precisato.

L'esperto stimatore ha rilevato altresì le seguenti difformità a livello edilizio:

- il locale di sgombero ed il ripostiglio al piano quinto sono dotati di impianto di riscaldamento (presenza di radiatori e camino con focolare aperto), inoltre il ripostiglio è adibito a bagno (presenza di lavabo, wc, bidet, piatto doccia), contrariamente alle destinazioni d'uso attestate tramite D.I.A.;

- presenza di barbecue esterno in muratura, realizzato sul terrazzo al quinto piano (sottotetto) non rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire.



Tali difformità non sono regolarizzabili, sarà pertanto necessario provvedere alla rimozione dei radiatori, dei sanitari, del camino e del barbecue presenti al quinto piano (sottotetto), oltre alla contestuale chiusura delle tubazioni di mandata dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto idrico sanitario al piano.

Pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata con un costo stimato dall'esperto stimatore in complessivi Euro 5.500,00, di cui Euro 3.000,00 per la realizzazione degli interventi volti a riportare i locali del quinto piano allo stato autorizzato, Euro 1.500,00 per spese professionali per la redazione della pratica edilizia ed Euro 1.000,00 per la sanzione pecuniaria.

L'esperto stimatore ha rilevato che, a seguito della regolarizzazione edilizia, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento (sub 702) e scorporare la cantina, alla quale dovrà essere attribuito un nuovo identificativo catastale.

Inoltre si dovrà aggiornare anche la planimetria catastale del box (sub 3) che riporta un'altezza interna differente rispetto a quella autorizzata con Permesso di Costruire in sanatoria n. 389/2022, inoltre è variato il numero civico.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione delle pratiche DOCFA, con un costo stimato dall'esperto stimatore in Euro 1.000,00.

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 cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, secondo il vigente PGT approvato con delibera n. 65 del 28 novembre 2014, ricade in Zona denominata "insediamenti di conurbazione", le cui caratteristiche e indici edilizi sono descritti all'art. 35 B delle "norme tecniche di attuazione" del Piano delle Regole.

In data 28 luglio 2023, con delibera di Consiglio Comunale n. 30 immediatamente eseguibile, è stata adottata la Variante Generale al P.G.T. vigente.

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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto redatto in data 10 dicembre 1975 n. 66670/20346 di repertorio Dott. Modesto Bosisio, già Notaio in Merate, ivi registrato il 12 dicembre 1975 al n. 3793 vol. 3 e trascritto a Lecco in data 7 gennaio 1976 ai nn. 108/98, successivamente rettificata in data 21 maggio 1976 ai nn. 3655/3136.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 10% 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 17 settembre 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 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), 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 30 maggio 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo