



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 64/2019

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Matteo Bullone, 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 MASETTI ADELINA con atto notificato al soggetto esecutato in data 18 febbraio 2019 e trascritto a COMO in data 5 aprile 2019 ai nn. 9311/6443;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 19 gennaio 2022;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. NESSI MASSIMILIANO ai seguenti recapiti: telefono: 03411880480; email: info@studiolegalenessi.com; cellulare: ;

A V V I S A

che presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 28 -Lecco- procederà alla:

-VENDITA SENZA INCANTO: 15 giugno 2022 alle ore 12:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 84.700,00

offerta efficace a partire da Euro 63.525,00

(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

(corrispondente al lotto 1 della perizia)



Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di COLICO (LC), Sezione Censuaria di COLICO, a parte del fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 8, avente accesso dalla strada pubblica, eretto su area al mappale 10733, ente urbano di C.T. di are 20.00, appartamento composto, così come relazionato dal CTU, da atrio di ingresso, cucina, soggiorno, tre camere e bagno al piano terra, con annessa lavanderia, anch'essa al piano terra (alla quale si accede dal vano ad uso autorimessa di cui al mappale 10733 sub. 2, di proprietà di terzi); il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione COL - Foglio 5

* **mappale 10733 sub. 3**, Via Forte Fuentes n. 6, piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, sup. cat. totale mq. 121, totale escluse aree scoperte mq. 121, R.C. Euro 688,18

PRECISAZIONE CATASTALE: si fa avvertenza che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita e descritta come lotto primo, è ubicato in via Papa Giovanni XXIII n. 8 e non in via Forte Fuentes n. 6, come risultante dai dati catastali.

Confini: vano ad uso autorimessa di proprietà di terzi di cui al mappale 10733 sub. 2 ed area di pertinenza di cui al mappale 10733 sub. 1 (BCNC).

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; in particolare tra gli enti comuni è compresa l'area di pertinenza identificata a Catasto Fabbricati con il mappale 10733 sub. 1 (bene comune non censibile).

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): dagli atti di provenienza a parte debitrice



infra citati si evince che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita e descritta come lotto primo, è stato edificato nella sua consistenza originaria, in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.

Il CTU ha affermato che successivamente il predetto fabbricato è stato oggetto della Licenza di Costruzione rilasciata in data 5 maggio 1972 al protocollo n. 4082, per la costruzione di un sopralzo e la ristrutturazione di casa esistente.

Dall'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 22 giugno 2018 n. 516/390 di repertorio Dott.ssa Silvia Dell'Oca, Notaio in Colico, infra citato, con riferimento alla Licenza di Costruzione di cui sopra, si evince che l'abitabilità è stata rilasciata in data 6 dicembre 1976; al riguardo il CTU, con integrazione in data 27 ottobre 2020, ha precisato che probabilmente la stessa si riferisce al sopralzo eseguito in forza del titolo abilitativo di cui sopra e che, per i motivi in seguito esposti, lo stesso non può essere relativo anche all'appartamento al piano terra, oggetto del presente avviso di vendita.

Il CTU ha precisato che il piano terra facente parte del sub. A, successivamente diventato sub. 3, nello stato di fatto della Licenza Edilizia sopra riportata, veniva rappresentato come rustico esistente, senza muri di tamponamento, divisori interni ed impianti di ogni genere.

Il CTU, tenuto conto di quanto sopra riportato, ha rilevato che l'unità immobiliare, oggetto del presente lotto primo, è conforme dal punto di vista catastale, mentre, a livello edilizio, ha rilevato che la stessa è completamente difforme, poiché non sono stati rinvenuti i relativi titoli abilitativi; stante le numerose difformità riscontrate, per le quali sono necessari titoli abilitativi in sanatoria, il CTU ha evidenziato che il rilascio e la fattibilità non sono per nulla certi; l'immobile risulta quindi non conforme ma regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante richiesta di



autorizzazione in sanatoria (artt. 31, 32, 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), oltre al pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione (primari e secondari) e del contributo sul costo di costruzione (Legge n. 10/1977 ? art. 11 D.M. n. 801 del 10 maggio 1977); il tutto con un costo stimato dal CTU stesso in Euro 18.000,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora l'immobile si trovasse 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.

Il CTU ha precisato che per accedere al locale lavanderia, è necessario attraversare l'autorimessa di cui al mappale 10733 sub. 2, di proprietà di terzi e che negli atti di provenienza a parte debitrice infra citati non vi è alcuna menzione del diritto di passo.

Il CTU ha rilevato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita e descritta come lotto primo, in base al P.G.T. vigente in forza di delibera n. 33 del 11 luglio 2013, ricade parte in zona "RF - Recente Formazione" e parte in zona "AVP Ambiti a Prevalenza Paesistica, Ambiti di Interesse per la Continuità della Rete Verde" (N.T.A. art. 192.3 art. 31.3). Inoltre il suddetto fabbricato ricade in zona urbanisticamente gravata da vincolo paesaggistico.

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, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza



a parte debitrice redatti rispettivamente in data 10 agosto 2007 n. 68393/19722 di repertorio Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, debitamente registrato e trascritto a Como in data 14 agosto 2007 ai nn. 31828/19311 ed in data 22 giugno 2018 n. 516/390 di repertorio Dott.ssa Silvia Dell'Oca, Notaio in Colico, debitamente registrato e trascritto a Como in data 4 luglio 2018 ai nn. 17882/12309. Dalla relazione del Custode Giudiziario si evince l'esistenza di un contratto di comodato d'uso gratuito, per un'occupazione parziale (relativa ad una camera ed all'uso della cucina); al riguardo il Custode Giudiziario ha precisato che il suddetto contratto è inopponibile alla procedura esecutiva.

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, anche in riferimento ai contratti di locazione.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio delegato informa che il Giudice dell'Esecuzione ha fornito le seguenti indicazioni quale prassi da intendersi instaurata presso il Tribunale di Lecco, ovvero:

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 nonché l'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale; **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 e del codice fiscale 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, oltre il periodo di sospensione feriale dei termini processuali, in base a quanto dettato dall'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, versare direttamente a SPV PROJECT 1804 S.R.L. 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 9 febbraio 2022

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Matteo Bullone