

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva n. 169/2021 R. Esec. – Giudice Dott. Mirco Lombardi

*** ** ***

AVVISO DI SECONDA VENDITA IMMOBILIARE

La sottoscritta Avv. Valentina Mandelli, delegata con ordinanza in data 20 dicembre 2022, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, Dott. Mirco Lombardi, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da Aragorn NPL 2018 Srl con atto notificato al soggetto esecutato in data 14 ottobre 2021 e trascritto a Lecco presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 7 dicembre 2021 al n. 19632 di R.G. e n. 14367 di R.P.

PREMESSO

che l'immobile può essere visionato contattando il Custode Giudiziario Avv. Luca Martini, ai seguenti recapiti: tel. 0341 / 362516 – fax 0341 / 362021; e-mail: lucamartini1908@gmail.com

AVVISA

che il giorno **13 GIUGNO 2024 ore 10,00** presso lo Studio della scrivente in Lecco, Via Carlo Cattaneo n. 1/B, si procederà alla vendita alle seguenti

CONDIZIONI

LOTTO 1

Prezzo base euro 306,750,00.-

Offerta efficace a partire da euro 230.062,25.-

(non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze sotto citate)

Offerte in aumento in caso di gara euro 1.000,00.-

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

A) **piena proprietà villa singola** a CALCO Strada Consortile per Roncaccio 13 (corpo A) - snc (corpo B), della superficie commerciale di **416,80** mq costituita a piano terra da ingresso, soggiorno/pranzo a doppia altezza, cucina, due bagni e tre camere da letto; il piano primo presenta un soppalco/studio aggettante sul soggiorno dal quale si guadagna

e-mail: v.mandelli@colombolex.com
pec: valentina.mandelli@lecco.pecavvocati.it
c.f. MND VNT 73T42 E507T



un terrazzino a pozzo. Il piano interrato originario, raggiungibile da scala interna a due rampe, presenta un locale stireria, il box pertinenziale, la centrale termica, una lavanderia, un locale accessorio, un bagno ed un vano concessionato a cantina impropriamente convertito in "taverna" con camino, cucina e bocche di lupo. Al corpo di fabbrica originario sopra descritto sono stati annessi dei locali seminterrati adibiti ad autorimessa, piscina, centro benessere, sala giochi e locali accessori. Tali locali sono accessibili direttamente dal piano seminterrato dalla zona box e dalla taverna. Ad eccezione dell'autorimessa tutti i locali si presentano "al rustico" e pertanto non sono considerabili né conformi dal punto di vista edilizio/igienico sanitario né idonei alla permanenza di persone.

L'unità immobiliare è posta al piano T- S1 - 1, ha un'altezza interna di 2.40 mt - 4.65 mt - 2.90 mt - 2.30 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2177 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 1.324,71 Euro, indirizzo catastale: Strada Consortile per Roncaccio n.13, piano: S1 - T - 1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dati di superficie. Coerenze: da nord in senso orario, proiezione su giardino di proprietà su tutti i lati;

- foglio 3 particella 2177 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, indirizzo catastale: Strada Consortile per Roncaccio n. 13, piano: S1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: da nord in senso orario, vani interrati di proprietà non accatastati, tunnel d'accesso al box non accatastato, locali di servizio accatastati al sub.1

- foglio 9 particella 2177 (catasto terreni), partita 1, superficie 1230, derivante da Variazione del 16/04/2013 Pratica n. LC0045155 in atti dal 16/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2942.1/2013) Coerenze: da nord in senso orario, mappale 721, strada consorziale della Cassina, mappale 2176, mappale 2179, mappale 2178. Mappali Fabbricati Correlati - Codice Comune B396 - Foglio 3 - Particella 2177



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 1983.

B) **piena proprietà bosco** a Calco Strada Consortile per Roncaccio 13 (corpo A) - snc (corpo B), della superficie commerciale di **9.670,00** mq

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 628 (catasto terreni), partita 1097, qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1380, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 3,56 €. Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 627, mapp. 1639, mapp. 1640, mapp. 721, mapp. 286.

- foglio 9 particella 721 (catasto terreni), partita 1136, qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1360, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 3,51 €. Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 628, mapp. 1639, mapp. 1640, mapp. 927, mapp. 1636, mapp. 629, strada consorziale della Cassina, mapp. 2177, mapp. 2178, mapp. 585, mapp. 286

- foglio 9 particella 927 (catasto terreni), partita 833, qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1170, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 3,02 €. Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 721, mapp. 1640, mapp. 1636

- foglio 9 particella 1636 (catasto terreni), partita 834, qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1170, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 3,02 €. Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 927, mapp. 1640, mapp. 618, mapp. 629, mapp. 721

- foglio 9 particella 629 (catasto terreni), partita 1097, qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 4590, reddito agrario 1,19 €, reddito dominicale 11,85 €. Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 1636, mapp. 618, mapp. 1280, mapp. 624, mapp. 630, strada consorziale della Cassina, mapp. 721.

Presenta una forma irregolare, un'orografia acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: specie autoctone.

In relazione alla destinazione d'uso si richiama quanto dichiarato dal CTU nella perizia.

L'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico pertanto, ogni intervento che comporti modifiche all'aspetto esterno del fabbricato deve essere autorizzato dalla preposta Commissione del Paesaggio.



Si precisa:

1 – che l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive (in particolare la servitù di elettrodotto coattivo meglio descritta in perizia), apparenti e non apparenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice costituito dal decreto di trasferimento (dal 16/09/2003), con atto stipulato il 16/09/2003 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 830 086 90139 ai nn. 747 di repertorio, trascritto il 07/10/2003 a Lecco ai nn. Registro Particolare 10133 Registro Generale 15362.

2 – Conformità Catastali:

Il C.T.U – Arch. Antonio Emanuele Fontana ha rilevato la seguente difformità:

- Differente rappresentazione in scheda rispetto a quanto rilevato;
- Assenza di una porzione di interrato in scheda (piscina/autorimessa/corsello d'ingresso al box);
- Rappresentazione incompleta del fabbricato in mappa al CT.

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84;
- D.lgs 380/2001.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Aggiornamento mappa al CT mediante tipo mappale;
- aggiornamento DOCFA con disposizioni interne corrette;
- stralcio dei vani a piano interrato in altro subalterno;
- accatastamento zona autorimessa, piscina ed accessori, anche in categoria "F3";
- realizzazione elaborato planimetrico.

Le difformità, a parere del C.T.U. sono regolarizzabili con il costo indicativo di euro 5.000,00.-.

3 – Conformità Edilizia:

Il C.T.U – Arch. Antonio Emanuele Fontana ha rilevato la seguente difformità:



1 Differenze nelle disposizioni interne fra quanto autorizzato e quanto rilevato comprendenti, fra le altre:

- differente tipologia e posizione scala di collegamento PT e 1P;
- lievi differenze nelle disposizioni dei divisori;
- presenza di "taverna abitabile" con bocca di lupo in ragione di cantina al piano interrato;
- differenti disposizioni al piano interrato;
- diversa collocazione della centrale termica;
- differenze di realizzazione interne ed esterne nella porzione di ampliamento per realizzazione piscina ed accessori oggetto di concessione 43/83.

2 Differenze sugli esterni in genere fra quanto rilevato e quanto autorizzato comprendenti, fra le altre:

- diverse partiture e dimensioni nelle aperture;
- differenze nelle sistemazioni esterne e nella realizzazione dei percorsi.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;
- D.Lgs 42/2004.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- 1 - Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- 2 - Pratica edilizia in sanatoria (Permesso di Costruire o SCIA alt. a PDC).

Le difformità, a parere del C.T.U. sono regolarizzabili con i seguenti costi indicativi:

1 Accertamento di compatibilità paesaggistica a firma di tecnico abilitato con pagamento oblazione: €.4.000,00

2 Pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato con pagamento oblazione: €.4.000,00

3 Analisi sismica ovvero produzione di certificato di idoneità statica a firma di ingegnere strutturista: €.3.000,00



La porzione di fabbricato interrata corrispondente alla zona autorimessa/piscina/vani accessori non è stata conclusa e ad oggi si presenta allo stato rustico. In un auspicabile scenario di conclusione delle opere, prima dei lavori contestualmente alle sanatorie edilizie, con particolare riferimento ai contrafforti esterni, è prescrivibile un'analisi sismica sulle strutture portanti soprattutto quelle esterne

4 – Garanzie

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 accessioni, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, servitù attive e passive esistenti (in particolare la servitù di elettrodotto coattivo meglio descritta in perizia).

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.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Servitù di elettrodotto coattivo, stipulata il 27/04/1981 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 17364 di repertorio, registrata il 15/05/1981 a Lecco ai nn. 2844, trascritta il 18/05/1981 a Lecco ai nn. 5011/3806, a favore di Enel - Ente Nazionale per l'energi. La suindicata scrittura è variata in data 2 febbraio 2016.

Fondo patrimoniale stipulato il 08/09/2021 a firma di Notaio Brotto Guido ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a Lecco ai nn. Registro generale n. 14685 Registro particolare n. 10783,

Domanda giudiziale stipulata il 29/06/2022 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 3340 di repertorio, trascritta il 11/10/2022 a Lecco ai nn. Registro generale n. 16293 Registro particolare n. 11723



5 – Stato occupativo dell’immobile

L’immobile attualmente è occupato dal debitore.

ooo ooo ooo

Si fa avvertenza 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

La sottoscritta delegata informa che il Giudice dell’Esecuzione ha fornito le seguenti indicazioni:

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, la sottoscritta Delegata 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, la sottoscritta Delegata 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 la sottoscritta delegata è stata autorizzata 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, la sottoscritta Delegata 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**, la sottoscritta Delegata 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, la sottoscritta Delegata 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 la sottoscritta delegata è stata autorizzata 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 lo stesso prezzo, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; in **mancanza di tale presupposto**, la sottoscritta Delegata 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, la sottoscritta Delegata 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 la sottoscritta Delegata è stata autorizzata dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione**.

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO

In base alle disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà redigere offerta irrevocabile d'acquisto, in carta bollata da Euro 16,00 contenente:

a1) **se l'offerente è una persona fisica**: le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Lecco – in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco - stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), provvedendo altresì ad allegare copia del codice fiscale e della carta d'identità, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera ovvero il certificato di stato libero; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali; se l'offerta è presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; se l'offerta è presentata da cittadino di Stato non facente parte della Comunità Europea certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno. Dovrà altresì essere indicato un recapito e-mail ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli Organi della Procedura o dal Creditore fondiario;

a2) **se l'offerta è presentata da una persona giuridica**: dovranno essere indicati denominazione, sede, numero di iscrizione al registro delle imprese della provincia di appartenenza, allegando certificato camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto



alla data fissata per la vendita, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità e ai documenti del legale rappresentante, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, provvedendo ad allegare procura notarile ovvero copia della delibera assembleare, corredata eventualmente da statuto e/o patti sociali. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'incontro fissato per la vendita.

Dovrà altresì essere indicato un recapito e-mail ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviati 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 l'offerta;

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 a “PROC. ESEC. N. 169/2021”** a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere di importo **non inferiore ad euro 50.000,00**. Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. qualora il prezzo non sia corrisposto nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. Si avvisa altresì che, ai sensi dell'art. 177 Disp. Att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente è



condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Si precisa che la documentazione di cui sopra e l'assegno circolare dovranno essere depositati **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 l'ufficio del sottoscritto Delegato in Lecco, Via Carlo Cattaneo n. 1/B.

L'OFFERTA È IRREVOCABILE salvo che 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 del bene immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al sottoscritto 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, versare il prezzo, dedotta la cauzione già versata, nonché l'ulteriore somma nella misura che verrà quantificata dal professionista delegato a titolo di fondo spese necessario per il trasferimento dei beni. Le somme dovranno essere versate a mezzo assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati alla procedura.

AVVERTENZE

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta delegata 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, dal sottoscritto Delegato, presso il proprio ufficio.



AVV. VALENTINA MANDELLI
Lecco – Via Carlo Cattaneo n. 1/B
Tel. 0341/28.24.48 – Fax 0341/28.18.87

Lecco, 9 aprile 2024

Il Delegato alla vendita – Avv. Valentina Mandelli

e-mail: v.mandelli@colombolex.com
pec: valentina.mandelli@lecco.pecavvocati.it
c.f. MND VNT 73T42 E507T

