



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 123/2014

AVVISO DI **TERZA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Luca Spreafico, Notaio in Merate, 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 VILLA C. S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 16 aprile 2014 e trascritto a LECCO in data 11 luglio 2014 ai nn. 7535/5696;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 21 giugno 2023;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. VISCONTI GIUSEPPE ai seguenti recapiti: telefono: 0341286800; email: avvgiuseppevisconti@virgilio.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: 2 ottobre 2024 alle ore 15:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 116.437,50

offerta efficace a partire da Euro 87.328,12

(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 PRIMO

(corrispondente ai corpi A, B, C e I della perizia)



Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di MISSAGLIA (LC), Sezione di CONTRA, Censuario di MARESSO, a parte del fabbricato in Via Maressoletto nn. 4/10:

A) le seguenti unità immobiliari composte, nello stato di fatto dei luoghi così come relazionato dall'esperto stimatore, da:

- terrazzo/pianerottolo di accesso, ingresso/soggiorno, cucina a vista, bagno, tre camere da letto e terrazzo al piano terra; locale di sgombero avente accesso da scala interna e box con accesso dall'esterno al piano seminterrato;

- terrazzo/pianerottolo di accesso, ingresso/soggiorno, cucina a vista, bagno, tre camere da letto, area nella zona sottotetto adibita a ripostiglio e piccolo vano lavanderia al piano primo, box al piano seminterrato;

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

Catasto Fabbricati - Sezione MAR - Foglio 2

* **mappale 315 sub. 2** graffato con 802, Cascina C. Na Maressoletto n. 10, piano S1-T-1, cat. A/4, cl. 1, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 145, totale escluse aree scoperte mq. 145, R.C. Euro 155,71

* **mappale 315 sub. 4**, Cascina C. Na Maressoletto n. 10, piano T, cat. A/4, cl. 1, vani 1,5, sup. cat. totale mq. 34, totale escluse aree scoperte mq. 34, R.C. Euro 51,90

* **mappale 315 sub. 10**, Cascina C. Na Maressoletto n. 10, piano T-1, cat. C/2, cl. 1, mq. 44, sup. cat. totale mq. 79, R.C. Euro 81,81

Confini (con riferimento alla mappa di C.T., come risultanti dagli atti di provenienza a parte debitrice):

- del mappale 315 sub. 2 graffato con il mapp. 802: a nord proprietà di terzi, a sud



spazio comune, ad est mappale 799 e ad ovest spazio comune;

- del mappale 315 sub. 4: ad est mappale 801, ad ovest mappale 315 subb. 10 e 9, a sud mappale 315 sub. 2, a nord mappale 315 sub. 7.

- del mappale 315 sub. 10: ad est proprietà di terzi, ad ovest proprietà di terzi, strada consorziale, proprietà di terzi, a sud mappale 799, a nord mappale 315 sub. 9.

PRECISAZIONI CATASTALI: si rende noto che:

- con variazione in data 31 luglio 2014 n. 28670.1/2014 pratica n. LC0078890 è stato variato il foglio da 1 a 2 del mappale 315 sub. 2, per bonifica identificativo catastale;

- con variazione in data 16 novembre 2017 n. 15225.1/2017 pratica n. LC0085327 è stato soppresso il mappale 315 sub. 2 e sostituito dall'attuale mappale 315 sub. 2 graffato con il mappale 802, per bonifica identificativo catastale;

- con variazione in data 31 luglio 2014 n. 28682.1/2014 pratica n. LC0078903 è stato variato il foglio da 1 a 2 del mappale 315 sub. 4, per bonifica identificativo catastale;

- con variazione in data 31 luglio 2014 n. 28679.1/2014 pratica n. LC0078900 è stato variato il foglio da 1 a 2 del mappale 315 sub. 10, per bonifica identificativo catastale;

- il mappale 315 subb. 4 e 10 di C.F. ed il mappale 536 di C.T. non risultano correttamente intestati a parte debitrice.

A quanto sopra descritto competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

B) appezzamento di terreno adibito a passaggio; identificato catastalmente nel



seguinte modo:

Catasto Terreni - Foglio 2

* **mappale** 536, SEMIN ARBOR cl. 2, mq. 90, Reddito Dominicale Euro 0,51, Reddito Agrario Euro 0,37

Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): mappale 799, mappale 819 e Via Maressoletto.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente lotto primo, è stato edificato in data anteriore al 1^a settembre 1967 e che successivamente non sono state presentata ulteriori pratiche edilizie.

L'esperto stimatore ha precisato che gli originari mappali 315 subb. 2, 4 e 10 sono stati oggetto di opere di aggregazione e frazionamento che hanno originato la consistenza attuale sopra descritta. Tali opere sono state eseguite in assenza di titoli abilitativi e non ha avuto seguito alcun aggiornamento catastale.

L'esperto stimatore ha precisato che le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, potranno essere oggetto di sanatoria qualora si rivelassero conformi agli strumenti urbanistici vigenti al momento della presentazione della richiesta di sanatoria, nonchè al momento del compimento dell'abuso; verificata questa doppia rispondenza, occorrerà procedere con l'istruzione della pratica di richiesta di sanatoria ad opera di un tecnico abilitato.

L'esperto stimatore ha però precisato che, qualora l'abuso sia compiuto in zona vincolata, occorrerà valutare se l'abuso ha comportato l'incremento di superficie coperta e/o di volume, non è ammesso e non è sanabile; nel caso in cui non sarà concessa la sanatoria è prevista la rimessa in pristino dei beni.



L'esperto stimatore ha evidenziato che il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere a quanto di seguito riportato:

- redazione e stesura grafica di accurato rilievo architettonico e geometrico;
- istruzione di idonea pratica edilizia in sanatoria, previa consultazione con l'ufficio tecnico comunale, per valutarne la fattibilità;
- collaudo statico del fabbricato;
- collaudo degli impianti esistenti;
- aggiornamento catastale;
- richiesta di agibilità completa degli allegati necessari;
- redazione di APE per n. 2 unità immobiliari;

il tutto con un costo stimato dal CTU in Euro 12.400,00.

Qualora invece verrà imposta la demolizione di taluni fabbricati, il futuro aggiudicatario dovrà tenere conto anche delle spese per la direzione dei lavori e per la redazione di certificazione di avvenuta demolizione, quantificate dall'esperto stimatore in Euro 2.000,00, oltre ai costi delle demolizioni stesse.

Le eventuali sanzioni verranno determinate del responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale al momento del rilascio della sanatoria.

L'esperto stimatore infine ha precisato, con riferimento al mappale 536 di C.T., che vista l'esigua superficie ed il reale utilizzo, il futuro aggiudicatario potrebbe trasferirlo alla sezione fabbricati quale area urbana, con un costo stimato in Euro 200,00 oltre oneri di Legge.

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, nonchè con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza



a parte debitrice redatti in data 23 novembre 1993 n. 122489/37546 di repertorio Dott. Modesto Bosisio, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 21 dicembre 1990 ai nn. 12312/9250, nonché in data 14 giugno 1991 n. 125010/38316 di repertorio Dott. Modesto Bosisio, sopra citato, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 10 luglio 1991 ai nn. 7538/5587.

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 2 ottobre 2024 alle ore 15:00, 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; **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 18 aprile 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Luca Spreafico