

**TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. 139/2020**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Mirco Lombardi**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**Secondo esperimento**

Il sottoscritto avv. Francesca Dall'Oso, con studio in Lecco, Piazzetta Santa Marta n. 2 ([francescadallosso@gmail.com](mailto:francescadallosso@gmail.com)), delegata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco con provvedimento in data 30 settembre 2020, alla vendita dei beni immobili pignorati da Maior SPV s.r.l. e per essa Prelios Credit Servicing S.p.A. rappresentata da Prelios Credit Solutions S.p.A.

**premessò che**

- il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la vendita avvenga con modalità analogica;
- il custode dell'immobile, al quale rivolgersi **per la visita**, è l'**avv. Chiara Badessi** - telefono **0341/285178** - e.mail **badessi.chiara@gmail.com**

**AVVISA**

che il giorno **27 gennaio 2023**, alle ore **9.30** dinanzi a sé - presso il proprio studio sito in Lecco, Piazzetta Santa Marta n. 2 - si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE:** Euro 49.725,00  
(quarantanovemilasettecentoventicinque/00) ribassato rispetto al valore di stima di Euro 78.000,00;



- **OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA:** Euro 37.293,75  
(trentasettemiladuecentonovantatre/75) tenuto conto delle avvertenze sotto indicate;

- **RILANCIO MINIMO:** Euro 1.000,00,  
della piena proprietà del seguente immobile, così come descritto dall'esperto stimatore:

#### **LOTTO UNICO**

in Comune di **Cernusco Lombardone**, via Roma n. 29, facente parte del Condominio San Dionigi, appartamento a piano terzo, composto da tre locali, cucina, bagno, disimpegno e due balconi - con annesso vano cantina a piano semiinterrato - il tutto identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 5, **mappale 834, subalterno 13**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita Euro 387,34 via Roma, piano 3;

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario, come riportate nell'atto di provenienza: appartamento di proprietà di terzi di cui al mappale 834 sub. 12, prospetto su cortile comune su più lati e vano scala e corridoio comuni da cui si accede.

Coerenze della cantina da nord in senso orario come riportate nell'atto di provenienza: terrapieno su due lati, corridoio comune da cui si accede e vano ad uso cantina di proprietà di terzi di cui al mappale 834 sub. 12.

All'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni in ragione di 86,47 millesimi.



Si fa avvertenza che per l'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita, non risultano inseriti in banca dati catastali il piano sotto strada ed il numero civico.

**NOTIZIE AI SENSI DELLA VIGENTE LEGISLAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA:**

La costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente all'1 settembre 1967, più precisamente l'esperto stimatore - arch. Isa Giannetti - ha dichiarato che l'immobile è stato costruito in forza di:

**nulla osta** per lavori di costruzione di casa d'abitazione, rilasciata il 22.11.1961.

**Abitabilità** rilasciata il 19 giugno 1962.

Successivamente è stata presentata:

**Denuncia di inizio dell'attività** in data 9.5.2001, presentata il 10.5.2001 - prot. n. 3418 per lavori di manutenzione.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- a) nel locale posto a ovest, confinante con la cucina, non è stata realizzata l'apertura sul prospetto sud-ovest;
- b) nel locale posto a est, confinante con il vano scala l'apertura e il balcone sono stati realizzati con uno slittamento verso nord-est;
- c) ampliamento del bagno;
- d) diverso posizionamento delle porte interne.

Le difformità indicate sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica paesaggistica e pratica edilizia in sanatoria.

I costi per la regolarizzazione sono stati quantificati in complessivi Euro 4.000,00, di cui Euro 3.000,00 per la



presentazione delle pratiche paesaggistica ed edilizia ed Euro 1.000,00 per oblazione.

Si precisa che l'esperto stimatore ha indicato l'importo minimo della sanzione, che potrebbe essere aumentato dal Comune.

Come dichiarato dall'esperto stimatore le aperture esterne, indicate ai punti A e B sono correttamente rappresentate sulla scheda catastale, mentre sarà necessario procedere alla regolarizzazione per quanto indicato ai punti C e D. Tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione DOCFA con aggiornamento delle schede catastali dell'appartamento e della cantina.

I costi per la regolarizzazione sono stati quantificati in complessivi Euro 1.000,00, di cui Euro 900,00 per la pratica catastale ed Euro 100,00 per tributi.

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, 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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti



Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

SPESE CONDOMINIALI: ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ.: *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

L'esperto stimatore, come si evince a pag. 3 della perizia, evidenzia che vi sono spese condominiali insolute. Lo stesso riferisce che spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano a circa Euro 3.100,00.

GARANZIE: l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE: l'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia e pertanto potrà essere liberato 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.

\* \* \*

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nell'atto di provenienza del debitore (scrittura privata di compravendita con firme autenticate in data 10 novembre 2003 dal Dottor Corrado Minussi, Notaio in Merate, rep. 49452 regolarmente registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lecco in data 2.12.2003 ai nn. 18770 R. Gen / 12419 Reg. Part.) nonché nella perizia allegata.

\* \* \*

#### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO ALLA VENDITA**

##### **1) CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:**

le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 28, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, previo appuntamento.

##### **2) COME PRESENTARE L'OFFERTA:**

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco e, a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione. Il delegato farà



annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

### **3) COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

l'offerta in marca da bollo da Euro 16,00 dovrà riportare:

**a.** 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 (se coniugato il regime patrimoniale scelto dai coniugi. Nel caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i 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 in corso di validità, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera e 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 in corso di validità 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 dell'Unione Europea certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di



validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

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 o visura 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 in corso di validità 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 presentarsi il giorno fissato per la vendita (poiché nel caso di più offerenti potrà partecipare alla gara indicata al punto 4);

**b.** indicazione della procedura esecutiva nonché, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta e i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

**c.** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;

**d.** il termine di pagamento del prezzo, non superiore a 120 giorni dalla data della vendita;





e. all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato a "Procedura Esecutiva RGE 139/2020 - delegato alla vendita", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale che sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;

f. il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, determina l'inammissibilità dell'offerta;

g. l'offerta presentata è irrevocabile.

#### **4) COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con procura notarile. E' altresì ammessa la partecipazione dell'avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

\* \* \*

#### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA**

Il giorno 27 gennaio settembre 2023 alle ore 9.30, presso il proprio studio sito in Lecco, Piazzetta Santa Marta n. 2, 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 saranno considerate valide.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.

La gara sarà dichiarata conclusa trascorso il tempo massimo senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.



Per quanto riguarda le offerte (singolarmente proposte o all'esito della gara) si precisa che saranno così giudicate:

a) **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori all'offerta minima indicata nel presente avviso, presentate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

b) **OFFERTE INEFFICACI:**

- saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine (giorno precedente la vendita);
- saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori all'offerta minima, ovvero inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate al punto 3.E;
- saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate da soggetti giuridici sprovvisti dei documenti comprovanti il potere di firma o di rappresentanza dei soggetti firmatari;

c) **OFFERTA UNICA:**

- qualora sia presentata una sola offerta, pari o su superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile e vi siano istanze di assegnazione, il professionista non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti sulle istanze;



- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile e non siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato farà 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 professionista delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione;

d) **PLURALITA' DI OFFERTE:**

gli offerenti verranno invitati alla gara e l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente, purché l'offerta sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile. Nel caso in cui il prezzo offerto dopo la gara risulti inferiore al prezzo base, il professionista delegato procederà nel seguente modo:

- se sono state depositate istanze di assegnazione rimetterà gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle istanze;
- se non sono state depositate istanze di assegnazione aggiudicherà l'immobile al 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 professionista delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione.

Nel caso di mancata partecipazione alla gara, l'immobile sarà aggiudicato a chi abbia formulato la miglior offerta, purché pari o superiore al prezzo base dell'immobile e che abbia



depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto. Nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base il professionista delegato procederà nel seguente modo:

- se sono state depositate istanze di assegnazione, rimetterà gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle istanze;
- se non sono state depositate istanze di assegnazione, aggiudicherà l'immobile all'offerente che abbia formulato la 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 professionista delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione.

\* \* \*

#### **PAGAMENTO DEL SALDO**

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, compresa la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 *bis* c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà versare, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, secondo quanto previsto dal comma 4 dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993, direttamente a Mayor SPV s.r.l. la parte del prezzo corrispondente al credito



del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, che verrà indicata all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione, e nello stesso termine dovrà depositare l'eventuale residuo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, nonché l'ulteriore somma nella misura che verrà quantificata dal delegato a titolo di fondo spese necessario al trasferimento dei beni.

Non sono ammessi pagamenti rateali. L'aggiudicatario o l'assegnatario, previa autorizzazione del Giudice, che dovrà essere richiesta con l'istanza di partecipazione alla vendita o di assegnazione, potrà concordare con il creditore l'assunzione del debito ai sensi dell'art. 508 c.p.c.

Il termine non è prorogabile e gode della sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

In caso di mancato pagamento entro il termine sopra indicato, l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione e, ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c., potrà essere condannato dal Giudice al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

\* \* \*

#### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>;

<https://venditepubbliche.giustizia.it>;

<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.



Per maggiori informazioni e per concordare le visite all'immobile in vendita si potrà contattare il Custode giudiziario: avv. Chiara Badessi, telefono 0341/285178 - e.mail badessi.chiara@gmail.com.

\* \* \*

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega e della perizia redatta dall'Architetto Isa Giannetti, nonché il nominativo e recapito del custode giudiziario saranno inseriti in siti internet specializzati per le vendite giudiziarie.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate in base alla delega conferita presso il delegato.

Lecco, 27 settembre 2022

Il delegato alla vendita  
avv. Francesca Dall'Osso

