

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva n. 81/2023 R. Esec. – Giudice Dott. Mirco Lombardi

*** ** ***

AVVISO DI PRIMA VENDITA IMMOBILIARE

La sottoscritta Avv. Monica Rivolta, delegata con ordinanza in data 5 dicembre 2023, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, Dott. Mirco Lombardi, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati dalla società Prisma SPV S.r.l. rappresentata in forza di mandato speciale da DoValue S.p.A. con atto notificato ai soggetti esecutati in data 10 maggio 2023 e trascritto a Lecco presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Lecco, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 giugno 2023 al n. 33687 di R.G. e n. 23031 di R.P..

PREMESSO

che l'immobile può essere visionato contattando il Custode Giudiziario Avv. Silvia Anelo, al seguente recapito: tel. 329/0753620; e-mail: ubimaior_@libero.it

AVVISA

che il giorno **18 aprile 2024 ore 10,30** presso lo Studio della scrivente in Lecco, Via Carlo Cattaneo n. 1/B, si procederà alla vendita alle seguenti

CONDIZIONI

UNICO LOTTO

Prezzo base euro 44.135,37.-

Offerta efficace a partire da euro 33.101,53.-

(non inferiore di oltre ¼ del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze sotto citate)

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà

nell'immobile sito in Comune Amministrativo di Monte Marenzo (LC) frazione Levata, Via San Carlo n. 29, Appartamento posto al piano secondo in una palazzina anni 60, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, corridoio, balcone, oltre a cantina posta al piano terreno/seminterrato. Altezza interna mt. 3,00.

Il tutto identificato catastalmente nel seguente modo: foglio 5 particella 1332 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 98 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via San Carlo sn, piano: 2, derivante da variazione toponomastica del 14/02/2022 Pratica n. LC0014614 in atti dal 14/02/2022 variazione di toponomastica – variazione toponomastica d'ufficio (n. 8169.1/2022).

Coerenze: da nord in senso orario, per l'appartamento al piano secondo: affaccio su area condominiale, vano scala comune, appartamento di proprietà di terzi, affaccio su area condominiale, per la cantina al piano terreno: cantina altra proprietà, terrapieno, vano comune, disimpegno comune.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

Cantina composta da vano unico.

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, apparenti e non apparenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza alle parti eseguite costituito dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Barone di Lecco, in data 27 ottobre 2004, rep. nn. 61914/7337, trascritto in data 6 novembre 2004 a Bergamo ai nn. 60037/39936.

2 – Conformità Edilizia:

Il C.T.U – Arch. Roberto Furia Bonanomi ha rilevato le seguenti difformità:

- 1) nel vano a uso soggiorno, sulla parete posta a nord-ovest, è presente una seconda finestra non prevista in progetto (tale difformità interessa tutti i piani del condominio);
- 2) la porta finestra autorizzata nella parete sud-ovest, risulta lievemente spostata verso nord;
- 3) sono presenti minimi spostamenti dei tavolati interni. Si segnala inoltre una lieve differenza nella superficie complessiva dell'unità inferiore al 2%, costituente tolleranza edilizia, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01, commi 1 e 2 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione e ottenimento di SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 37, IV comma, D.P.R. 380/2001. In relazione all'azzoneamento di PGT prevedente l'assoggettamento ad autorizzazione paesaggistica del fabbricato (art. 5 NTA Parco Adda Nord), si segnala in primo luogo che le varianti sono state realizzate ante vincolo paesaggistico (immobile edificato nel 1969, Parco Adda Nord istituito nel 1983), ed in secondo luogo che in ogni caso la finestra realizzata in aggiunta con le stesse

caratteristiche architettoniche delle altre presenti, risulta esclusa dall'Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi del D.P.R. n. 31/17, punto A.2 Allegato A

L'immobile a parere del CTU risulta **non conforme ma regolarizzabile**, con i seguenti costi e tempi:

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la redazione e deposito della pratica di SCIA in Sanatoria, esclusi cassa e IVA: €. 1.500,00;
- sanzione pecuniaria relativa alla pratica di SCIA in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione, stima di massima: €. 1.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

3 - Conformità Catastali:

Il C.T.U – Arch. Roberto Furia Bonanomi ha rilevato la seguente difformità:

1) la planimetria catastale presenta le medesime difformità rispetto allo stato di fatto, come elencate nella conformità edilizia, nella visura catastale non è indicato il numero civico. (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.). Le difformità sono regolarizzabili mediante redazione e deposito di due planimetrie catastali con procedura DOCFA di variazione catastale per aggiornamento di due planimetrie catastali (le planimetrie risultano due, in quanto il vano cantina andrà rappresentato su planimetria separata con attribuzione di nuovo subalterno catastale), ed inserimento contestuale del numero civico.

L'immobile a parere del CTU risulta **non conforme ma regolarizzabile**, con i seguenti costi e tempi:

Costi di regolarizzazione:

- redazione e deposito di due planimetrie catastali con procedura DOCFA, (al netto di IVA e cassa: €. 800,00;
- diritti catastali: €. 100,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

2) il fabbricato non risulta inserito nella mappa catastale, l'area di sedime di cui all'attuale mappale 1696, non risulta correttamente scaricata al Catasto Fabbricati quale ente urbano (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.). Le difformità sono regolarizzabili mediante redazione e deposito di Tipo Mappale, presentato congiuntamente da tutti i proprietari degli appartamenti componenti il fabbricato.

L'immobile a parere del CTU risulta **non conforme ma regolarizzabile**, con i seguenti costi e tempi:

Costi di regolarizzazione:

- quota di 1/22 degli oneri professionali per la redazione di tipo mappale oltre IVA e cassa (in relazione ai 22 appartamenti presenti nel condominio): €. 100,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

4 - Conformità Urbanistica:

Il C.T.U – Arch. Roberto Furia Bonanomi - non ha rilevato alcuna difformità

5 – Corrispondenza dati catastali/atto:

Il C.T.U – Arch. Roberto Furia Bonanomi - non ha rilevato alcuna difformità

6 – 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 accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, servitù attive e passive esistenti.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria 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.

6 – Stato occupativo dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato da uno dei comproprietari con il nipote maggiorenne. L'altro comproprietario si trova all'estero.

*** **

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 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 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 inviterà **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 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 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** di emissione bancaria non trasferibile **intestato a "PROC. ESEC. N. 81/2023"** a titolo di CAUZIONE, che

dovrà essere di importo **non inferiore al decimo del prezzo** offerto. 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, c.p.c. come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, versare direttamente a PRISMA SPV S.R.L., ai sensi dell'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, quella parte del prezzo, dedotta la cauzione già versata, che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e nello stesso termine dovrà depositare l'eventuale residuo a mezzo di assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati alla procedura che verranno versati sul conto della procedura acceso, a cura del professionista delegato.

Ad aggiudicazione avvenuta, sarà onere del legale del creditore fondiario inviare comunicazione all'aggiudicatario dell'importo da pagare al creditore fondiario (al recapito email dichiarato in sede di aggiudicazione e recepito dal professionista delegato nel ,verbale delle operazioni di vendita), quale parte del saldo prezzo, che corrisponde al capitale, agli accessori e alle spese, precisando le modalità del versamento, ed in particolare la causale da indicare in caso di bonifico bancario delle somme dovute; in caso di mancato rispetto del termine sopra indicato, l'aggiudicatario è autorizzato fin da ora a versare l'intero saldo prezzo direttamente al professionista delegato, mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili

intestati alla procedura esecutiva immobiliare da accreditare su conto corrente bancario intestato alla procedura medesima. L'aggiudicatario, a pagamento avvenuto delle somme dovute all'Istituto di credito fondiario, dovrà trasmettere al sottoscritto delegato la prova documentale relativa (nel caso di bonifico dovrà essere fornito il c.d. CRO) nel rispetto del termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, pena la decadenza.

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.

Lecco, 25 gennaio 2024

Il Delegato alla vendita – Avv. Monica Rivolta