



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 156/2016

AVVISO DI **QUARTA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Giulio Donegana, 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 PENELOPE SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 15 giugno 2016 e trascritto a LECCO in data 15 luglio 2016 ai nn. 9201/6389;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. DUVIA VITTORIO FRANCESCO ai seguenti recapiti: telefono: 3482200686; email: vittorio.duvia@gmail.com;

AVVISA

che presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 34 -Lecco- procederà alla:

VENDITA SENZA INCANTO: 28 marzo 2023 alle ore 10:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 128.967,19

offerta efficace a partire da Euro 96.725,39

(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

Proprietà Piena

In comune Amministrativo di MERATE (LC), Sezione Censuaria di



SABBIONCELLO, a parte del fabbricato condominiale sito in via Vincenzo Monti n. 3, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, ripostiglio, soggiorno con balcone, lavanderia, cucina, camera con bagno, balcone, camera con cabina armadio e bagno, locale studio (adibito a soggiorno/cucina), altra camera, balcone e bagno al piano primo; due vani ad uso cantina al piano seminterrato; oltre a vano ad uso autorimessa in corpo staccato al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione SAB - Foglio 6

* **mappale 922 sub. 2**, Via San Francesco D' Assisi n. 20, piano T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 13, sup. cat. totale mq. 240, totale escluse aree scoperte mq. 232, R.C. Euro 1.242,08

* **mappale 1290 sub. 7**, Via San Francesco D' Assisi n. 20, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 50, sup. cat. totale mq. 50, R.C. Euro 180,76

PRECISAZIONI CATASTALI:

- i fabbricati in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto di esecuzione, sono ubicati in via Vincenzo Monti n. 3 e non in via San Francesco d'Assisi n. 20, come risultante dai dati catastali;

- nella nota di trascrizione del pignoramento, nella sezione B - Immobili, non è citata la sezione urbana "SAB".

Confini (così come relazionato dall'esperto stimatore):

- dell'appartamento: prospetto su giardino comune, locale comune, vano scala comune, proprietà di terzi, prospetto su cortile comune;

- del vano ad uso cantina: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, giardino comune;

- del vano ad uso cantina: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di



proprietà di terzi, giardino comune;

- del vano ad uso autorimessa: autorimessa di proprietà di terzi, cortile comune, autorimessa di proprietà di terzi, proprietà di terzi.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di comproprietà negli spazi ed enti comuni ai sensi degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizio-autorizzativi rilasciati dal Comune di Merate:

- Nulla Osta rilasciato in data 25 marzo 1968;
- Licenza Edilizia pratica n. 1455, rilasciata in data 30 maggio 1968, per lavori di costruzione fabbricato ad uso abitazione;
- Licenza Edilizia pratica n. 1455, rilasciata in data 11 marzo 1969, per opere in variante al progetto di costruzione di un condominio già approvato in data 30 maggio 1968;
- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 1306, presentata in data 12 maggio 2008 al protocollo n. 15108, per lavori di demolizione e ricostruzione di tavoli, rifacimento bagni ed adeguamento impianti;
- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 1306/Var, presentata in data 14 novembre 2008 al protocollo n. 35208, per lavori in variante alla DIA n. 1306 del 12 maggio 2008.

Dalla documentazione agli atti si evince che il Permesso di Abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Merate in data 13 gennaio 1970 al protocollo n. 1455.



L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio:

- non è stata eseguita la porta di divisione tra il bagno adiacente la cucina e il locale disimpegno/lavanderia;
- non è stata installata la porta di divisione tra il locale identificato come studio e il locale adiacente l'ingresso;
- è stata creata una parete divisoria con porta tra l'ingresso e il soggiorno;
- il locale identificato come studio è adibito a locale soggiorno/cucina.

Le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante ripristino come da progetto approvato tramite presentazione di pratica edilizia CILA, con un costo stimato dall'esperto stimatore in circa Euro 800,00.

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 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.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello catastale:

- non è segnalata la porta tra bagno e lavanderia;
- i fabbricati in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, risultano posti catastalmente in Via San Francesco d'Assisi n. 20, mentre si trovano ubicati in Via Vincenzo Monti n. 3.

Le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante redazione di pratica DOCFA per l'aggiornamento della scheda catastale ed aggiornamento toponomastico, con un costo stimato dall'esperto stimatore di circa Euro 300,00.

Le unità immobiliari 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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 29 settembre 2008 n. 67120/9612 di repertorio Dott. Paolo Menchini, Notaio in Milano, registrato a Milano 1 in data 6 ottobre 2008 al n. 21159 serie 1T e trascritto a Lecco in data 7 ottobre 2008 ai nn. 15914/10191.

Si dà atto che gli immobili di cui al presente avviso di vendita, risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli che, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., non verranno ordinate di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento:

- costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Lecco in data 30 ottobre 2008 ai nn. 17243/11128, dichiarato non opponibile alla presente procedura con Sentenza emessa in data 20 aprile 2012 dal Tribunale di Lecco R.G.n. 449/12, in accoglimento della domanda giudiziale per revoca atti trascritta a Lecco in data 14 gennaio 2010 ai nn. 449/250. Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che, a propria cura e spese, dovrà eseguire le annotazioni della sopra citata sentenza a margine della predetta domanda giudiziale e dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale, il tutto con un costo stimato di euro 1.200,00;

- sequestro preventivo trascritto a Lecco in data 11 aprile 2017 ai nn. 4648/3350 a favore dell'Erario dello Stato; con provvedimento in data 6 luglio 2022, la Corte d'Appello di Milano - Sezione Seconda penale, in accoglimento dell'istanza della creditrice ipotecaria ha stabilito l'inopponibilità del sequestro preventivo alla creditrice e conseguentemente al futuro aggiudicatario. Come previsto dall'art. 2919 cod. civ., non sono opponibili all'acquirente i diritti acquistati da terzi sulla cosa, se i diritti stessi non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante. Ne consegue



che "la liquidazione dei beni ne comporta l'acquisto libero da vincoli".

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.

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 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 adottati 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 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 10 novembre 2022

FIRMATO DIGITALMENTE



IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Giulio Donegana