

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura Esecutiva Immobiliare: R.G.E. n. 123/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mirco LOMBARDI

*** **

AVVISO DI PRIMA VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto, Avv. Cesare Tentori, con Studio in Lecco (LC) alla Piazza XX Settembre n. 7 (tel: 0341.363329; mail: *studiolegale@castelnovotentori.it* – pec: *cesare.tentori@lecco.pecavvocati.it*), delegato alla vendita dei beni immobili pignorati da ALTEA SPV SRL

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice dell'Esecuzione del 30.01.2025, comunicata a mezzo pec in data 31.01.2025;
- vista la perizia dell'Arch. Bambina Lavelli del 10.12.2024;
- visti gli artt. 570 e 591 bis c.p.c.;

PREMESSO CHE

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione (ex art. 571 c.p.c.), saranno effettuate in base alla delega conferita dal professionista delegato presso il proprio studio in Lecco (LC) alla Piazza XX Settembre n. 7 (tel: 0341.363329; mail: *studiolegale@castelnovotentori.it* – pec: *cesare.tentori@lecco.pecavvocati.it*), ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

RENDE NOTO CHE

le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal Portale delle Vendite Pubbliche al seguente indirizzo Internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
resta, comunque, possibile, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode Giudiziario **AVV. ROSARIO LO MONTE del Foro di Lecco** con studio in Lecco (LC) al Viale Dante n. 20 ai seguenti recapiti: *telefono: 0341.283955; mail: studio.lomonte@virgilio.it* e contestualmente

AVVISA

che il giorno **20 GIUGNO 2025 ORE 10.00 e seguenti**, dinanzi a sé, presso il proprio Studio sito in Lecco (LC) alla Piazza XX Settembre n. 7, si procederà alla vendita in un **unico lotto** degli immobili meglio infra descritti e identificati alle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del lotto unico: € 47.297,40,=

Offerta efficace a partire da: € 35.473,05,= (non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base pur con le conseguenze di cui all'art. 572, comma 3, c.p.c.)

Offerte in aumento in caso di gara: € 1.000,00,=.

*** ** ***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Lotto unico della piena ed intera proprietà del compendio immobiliare sito in Comune amministrativo di **BARZANO' (LC) alla Via Roma n. 10, con ingresso dal civico n. 46**, costituito da un **appartamento** posto al piano primo composto da ingresso/corridoio destinato a cucina, vano disimpegno, reparto notte con due camere letto e bagno **con annesso vano ad uso ripostiglio/cantina** al piano seminterrato, oltre a **posto auto esterno scoperto** al piano terra.

L'**accesso** avviene da Via Roma al civico 46, ex civico 10, attraverso porta condominiale.

- L'**appartamento** è identificato al Catasto Fabbricati al **Foglio 8 (ex Foglio 7), particella 1216, sub. 8**, Via Roma n. 10, P.1.S1, cat. A/3, Classe 2, vani 4, superficie totale mq. 88, rendita €. 278,89,=.

Coerenze in contorno del mappale 1216 sub 8:

- Appartamento sub. 8: u.i. sub. 705, prospetto su area comune sub. 701, scale comuni sub. 701;

- Cantina sub. 8: mappale 1216 sub. 2, sub. 10, sub. 6 e corridoio comune sub. 701.

- Il **posto auto esterno scoperto** al piano terra è identificato al Catasto Fabbricati al **Foglio 8 (ex Foglio 7), particella 1216, sub. 712**, Via Roma n. 46, P.T., cat. C/6, Classe 1, consistenza mq. 13, rendita catastale €. 51,70,=

Coerenze in contorno

- posto auto sub. 712 : sub. 711, sub. 713, area comune di manovra sub. 701

Confini in un unico corpo ed in contorno (con riferimento alla mappa del Catasto Terreni): mapp. 71- mapp. 151 – mapp. 56 – mapp. 148 – mapp. 53 – mapp. 38 (tutti del foglio 7, ora Foglio 8)

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nell'atto di provenienza al debitore nonché nella Consulenza estimativa giudiziaria allegata.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:

Come da indicazione del CTU l'immobile risulta occupato dal debitore e dal relativo nucleo familiare.

Si evidenzia 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.

Si avverte il 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"*.

Come indicato dal CTU le spese condominiali per la gestione ordinaria ammontano a circa €. 450,00.=.

PRATICHE EDILIZIE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CTU, nel proprio elaborato peritale, ha dato atto che il fabbricato è antecedente il 01 settembre 1967 e ha indicato le seguenti pratiche edilizie:

- CE (concessione edilizia) n. 12/80 – pratica n. 6/79 in data 26 giugno 1980;
- PC (pratica edilizia) in sanatoria n. 37/2008 in data 27 maggio 2008, pur essendo citato nell'atto di acquisto che non è relativa ai beni oggetto di esecuzione.

CONFORMITÀ URBANISTICA/EDILIZIA E CATASTALE

Facendo pieno riferimento alla CTU in atti, il tecnico incaricato dal Tribunale ha dato atto della seguente situazione.

Conformità Urbanistico-edilizia:

- Non conforme risulta la realizzazione della parete di divisione dell'ex locale cucina, regolarizzabile o attraverso la demolizione ed il ripristino dello stato autorizzato o attraverso la presentazione di una pratica in sanatoria. Costo presunto €. 2.000,00,=;

Conformità Catastale:

- Non conforme: o ripristino dello stato autorizzato o redazione di nuova scheda previa pratica in sanatoria. Costo presunto €. 600,00,=.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Iscrizione volontaria del 06 agosto 2008 ai nn. 13659/2892** per la somma complessiva di €. 150.000,00,= relativa a concessione di mutuo fondiario della durata di anni 24 in forza di atto Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono in data 28 luglio 2008 rep. n. 196248/37011 a favore di Banca per la Casa Spa sede Milano codice fiscale 13263030150 a carico di Muhammad Yousaf. Importo capitale €. 100.000,00,=;
- **Trascrizione del 21 ottobre 2024 ai nn. 15599/12005** relativa a verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale giudiziario del Tribunale di Lecco in data 20 agosto 2024 rep. 2157.

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.

GARANZIE

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.

*** **

Si precisa:

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 a parte debitrice costituito da atto di compravendita stipulato il 28.07.2028 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana n. 196243 del repertorio e n. 37006 Raccolta, trascritto il 06.08.2008 al registro Generale n. 13657 e Registro Particolare n. 8897.

Si dà atto che il compendio oggetto di vendita è pervenuto al dante causa in forza di dichiarazione di successione n. 9 Vol. 152 registrata all'Ufficio del Registro di Merate in data 30 maggio 2006, trascritta a Lecco in data 19 dicembre 2006 ai nn. 24114/15154 ed accettazione tacita di eredità trascritta a Lecco in data 09.07.2008 ai n. 11587/7560.

Nella vendita è pure compresa la proporzionale quota di comproprietà dei luoghi ed enti comuni del fabbricato di cui l'unità abitativa fa parte; come riportato nell'atto di provenienza allegato alla relazione di stima all'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. determinata in:

- 103,54/1000 per l'appartamento e la cantina;
- 3,32/1000 per il posto auto scoperto.

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata in atti.

*** **

MODALITA' DELLA VENDITA - VENDITA SENZA INCANTO

Di seguito il sottoscritto professionista delegato richiama le indicazioni fornite dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lecco in seno all'ordinanza che dispone la vendita, che si richiama integralmente, quale prassi applicabile alla modalità di vendita senza incanto e più precisamente:

1) OFFERTE INEFFICACI:

- a) saranno dichiarate in ogni caso 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 professionista 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 professionista 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 professionista delegato è autorizzato a **sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adottati i provvedimenti opportuni.**

3) PLURALITÀ DI OFFERTE:

- a) qualora siano presentate più offerte, il professionista delegato invita in ogni caso alla gara gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, 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 professionista 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 professionista 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 professionista 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 la 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 professionista 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 professionista 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 professionista delegato è stato autorizzato dal Giudice **a sospendere l'aggiudicazione**.

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO NELLA VENDITA SENZA INCANTO

In base alle disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c., le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo Studio del sottoscritto delegato alla vendita (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione). Il Delegato farà annotare data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

L'offerta in marca da bollo da € 16,00,= dovrà riportare:

a) se l'offerente è una persona fisica: le generalità dell'offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo mail), 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 ex art. 174 disp. att. c.p.c.), 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 e-mail ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.** Se l'offerente è **coniugato e in regime di comunione legale dei beni,** dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge presenzi all'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di **titolari di ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.

In caso di offerta **in nome e per conto di un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Trattandosi di **cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea,** certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

a.1) se l'offerente è una persona giuridica: denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì ad allegare certificato 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 e del permesso di soggiorno se cittadino straniero extra UE), 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 ex art. 174 disp. att. c.p.c.), 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 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 valida offerta. Qualora i lotti posti in vendita abbiano ad oggetto immobili con caratteristiche simili (es. box) si potrà formulare 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 alla **Procedura esecutiva R.E. 123/2024 Tribunale di Lecco** a titolo di **CAUZIONE**, che dovrà essere di importo **non inferiore al decimo del prezzo offerto**, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale.

Si precisa che dovrà essere allegato un assegno per ciascun lotto per il quale si intende formulare valida offerta.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

Il tutto dovrà essere depositato 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 (eccetto sabato e festivi) a quello fissato per la vendita senza incanto** dei beni immobili presso lo studio del professionista delegato sito in **Lecco (LC) alla Piazza XX**

Settembre n. 7, previo appuntamento contattando i seguenti recapiti: telefono 0341.363329, mail: studiolegale@castelnovotentori.it

L'offerta così presentata è irrevocabile, salvo che il professionista 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 professionista 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 (o il diverso più breve termine indicato nell'offerta) - senza sospensione nel periodo feriale - versare direttamente all'istituto di credito fondiario il 70% del prezzo, il residuo sarà versato al professionista delegato nello stesso termine, unitamente ai compensi spettanti al professionista delegato per le attività svolte ai sensi dell'art. 591 bis n. 11 c.p.c., così come previsti dal D.M. n. 227/2015, oneri di legge compresi, oltre all'imposta I.V.A., se dovuta, da versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva. Il creditore fondiario dovrà, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, depositare la precisazione del proprio credito nel fascicolo telematico e comunicarla al professionista delegato. In caso di mancato rispetto del termine di 60 giorni da parte del creditore fondiario, l'aggiudicatario è autorizzato fin da ora a versare l'intero saldo prezzo direttamente al professionista delegato mediante bonifico o assegno circolare di emissione bancaria o postale non trasferibile intestati alla Procedura.

L'aggiudicatario, a pagamento avvenuto delle somme dovute all'istituto di credito fondiario, dovrà trasmettere al professionista delegato la prova documentale relativa, ossia copia contabile del bonifico munita di CRO, nel rispetto massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione. Il legale dell'istituto di credito, entro 15 giorni dalla richiesta del professionista delegato, ha l'onere di trasmettere a mezzo PEC al professionista stesso l'atto di quietanza; qualora l'aggiudicatario abbia prodotto la prova documentale dell'avvenuto regolare pagamento al creditore fondiario, il professionista potrà procedere con la redazione della bozza del decreto di trasferimento e sottoporla al Giudice per la firma.

Si fa sin d'ora 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, ai sensi degli artt. 574, ultimo comma, e 587 c.p.c.

*** ** ***

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al professionista e della relazione di stima in formato privacy con i relativi allegati, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno inseriti sul PVP e sul sito internet www.immobiliare.it

Lecco, 04.04.2025

Il professionista delegato

Avv. Cesare Tentori