



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 163/2018

AVVISO DI **SECONDA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Laura Mutti, Notaio in Merate, delegata 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 MAUI SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 11 luglio 2018 e trascritto a LECCO in data 27 luglio 2018 ai nn. 10425/7443;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 22 ottobre 2024;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. BIGNARDI FILIPPO ai seguenti recapiti: telefono: 0341423205; email: avvocatobignardi@libero.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: 19 marzo 2025 alle ore 11:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 82.300,00

offerta efficace a partire da Euro 61.725,00

(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 e Censuario di CALCO (LC), nel fabbricato con accesso da Via Italia n. 102, appartamento composto, secondo quanto relazionato dal CTU, da cucina/soggiorno, due camere, un bagno, disimpegno (nel controsoffitto del disimpegno è stato ricavato un ripostiglio) e un balcone della lunghezza di ml. 7,00 sul lato prospiciente la corte interna, accessibile dal soggiorno, il tutto al piano primo; oltre a vano ad uso autorimessa privata, in corpo staccato, al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 9

* **mappale 1067 sub. 2**, Via Italia n. 36, piano 1, cat. A/3, cl. 1, vani 5, sup. cat. totale mq. 98, totale escluse aree scoperte mq. 98, R.C. Euro 271,14

Catasto Fabbricati - Foglio 9

* **mappale 213 sub. 1**, Via Italia, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 16, sup. cat. totale mq. 16, R.C. Euro 61,97

Catasto Terreni - Foglio 9

* **mappale 2573**, ENTE URBANO, mq. 18

PRECISAZIONI CATASTALI:

- si fa avvertenza che l'unità immobiliare di cui al mappale 1067 sub. 2, oggetto del presente avviso di vendita, è ubicata in Via Italia al civico n. 102 e non al civico n. 36, come risultante in banca dati catastale;

- si rende noto che con variazione in data 23 maggio 2013 n. 17519.1/2013, pratica n. LC0063334, d'ufficio è stato variato il Foglio da 9 a 2 del mappale 1067 sub. 2, per bonifica identificativo catastale.

Confini (anche in riferimento alla mappa di C.T.):

- dell'appartamento: vano scala, affaccio su corte di cui al mappale 841, mappale 1006, via Italia;



- dell'autorimessa: area di cui al mappale 2572, mapp.ale996/b, box proprietà di terzi e area di cui al mappale 2574, mappale 213.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 39 centesimi per l'appartamento e di 1/5 indiviso dell'area su cui insiste il corpo boxes distinta in C.T. del Comune di Calco al mappale 213 di mq. 94, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare di cui al mappale 1067 sub. 2, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che, successivamente, è stato oggetto dell'autorizzazione ambientale e del permesso di costruire n. 03/2008, per piano di recupero in via Italia n. 102, (richiesta presentata il 10 aprile 2012 con il n. 4826 di protocollo), rilasciati dal Comune di Calco in data 13 novembre 2012 rispettivamente con il n. 13508-13509 di protocollo.

Il CTU ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare di cui al mappale 213 sub. 1 è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 41/82, per lavori di costruzione box ad uso autorimessa e relativo accesso da via Italia, (richiesta presentata in data 4 dicembre 1981), rilasciata dal Comune di Calco in data 30 novembre 1982 con il n. 2221 di protocollo.

Il CTU ha riferito che sull'atto notarile del Notaio Achille Tasca sono menzionate altre pratiche edilizie, rilasciate in data 14 luglio 1981, 29 settembre 1981 e 19 febbraio 1982, di cui però non vengono riportati i numeri delle stesse e che con questi dati i funzionari del Comune di Calco non sono stati in grado di reperire le



relative pratiche edilizie.

Il CTU ha precisato che l'abitabilità non risulta ancora rilasciata.

Il CTU, a livello edilizio, ha rilevato che: non c'è divisorio tra cucina e soggiorno, l'apertura in cucina è stata coperta mediante arredamento, non c'è divisorio e porta nel disimpegno tra le due camere da letto, il bagno è di dimensioni maggiori e la porta della camera da letto matrimoniale risulta traslata di cm. 80 verso sinistra; inoltre nella tavola grafica della pianta piano primo sono errate le misure delle aperture (normativa di riferimento: dpr 380/2001); le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di Scia in sanatoria e richiesta di agibilità, con un costo stimato in complessivi Euro 4.516,00.

Il CTU, a livello catastale, ha rilevato oltre a quanto sopracitato che l'altezza interna dei locali, seppur maggiore dei 2,70 m minimi per legge ad esclusione del disimpegno ove l'altezza è di 2,20 m; è differente per gli abbassamenti eseguiti in alcuni ambienti dell'alloggio; manca la rappresentazione del balcone; inoltre dalle visure eseguite risulta che deve essere fatto DOCFA a migliore identificazione catastale del box che è il mappale 2573, identificato a seguito del frazionamento del 18 gennaio 1985 sull'area al mappale 213, sulla scheda risulta ancora mappale 213 sub1. Le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante denuncia di variazione catastale al costo stimato di Euro 900,00.

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 trovasse 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.



Il CTU ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'appartamento ricade in Zona A - nuclei di antica formazione, mentre il fabbricato in cui si trova l'autorimessa e l'ente urbano (area antistante l'autorimessa) si trova in Zona B - residenziale di completamento, secondo il vigente PGT approvato con delibera n. 46 dell'11 dicembre 2014 (sulle tavole del PGT visionate sul portale comunale il CTU ha riferito che non è indicata la delibera di approvazione e la relativa data).

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, 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 11 settembre 2001 n. 254333/12271 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 19 settembre 2001 ai nn. 12212/8840.

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 19 marzo 2025 alle ore 11:00, 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 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 l'ultimo prezzo offerto dopo la gara 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 o 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 o 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 come meglio infra precisato, l'indicazione dello stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi) e di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario; 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.

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 a 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), 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; 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); dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio



infra precisato; l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio

L'offerente, sia persona fisica che persona giuridica, deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Lecco o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Lecco.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile.

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 dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, in base a quanto dettato dall'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, versare direttamente al creditore munito di privilegio fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e nello stesso termine dovrà versare, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile, l'eventuale residuo (dedotta 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.

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 offerto, comprensivo della cauzione confiscata, 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 in formato privacy, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e su uno dei siti internet di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c.. 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 dicembre 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Laura Mutti