

## **TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura esecutiva immobiliare n. **111/2023 R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione Dott. Mirco Lombardi

### **AVVISO DI TERZA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

L'Avv. Massimiliano Nessi, con studio in Lecco, Viale Dante Alighieri n. 6 (recapito telefonico 0341.1880480, indirizzo email: info@studiolegalenessi.com, indirizzo PEC: massimiliano.nessi@lecco.pecavvocati.it), Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, Dott. Edmondo Tota, con ordinanza del 16 gennaio 2024 alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da PALATINO SPV s.r.l. e per questa dalla mandataria SPECIAL GARDAND S.p.A. (con atto notificato ai soggetti esecutati in data 9 luglio 2023 e trascritto a Lecco in data 7 dicembre 2022 ai nn. 19826/14324)

### **AVVISA**

Che il giorno **13 marzo 2025 alle ore 15.00** dinanzi a sé, nel proprio studio professionale sito in Lecco, Viale Dante Alighieri 6 (piano secondo) procederà alla **vendita senza incanto**, alle seguenti

### **CONDIZIONI DI VENDITA:**

- **Prezzo Base del Lotto Unico: Euro 23.062,50**

- **Offerta minima efficace a partire da: Euro 17.296,88**

inferiore di ¼ rispetto al Prezzo Base, tenuto conto delle avvertenze sotto indicate;

- **Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00;**

**della piena e intera proprietà degli immobili di seguito descritti:**

### **LOTTO UNICO**



In Comune amministrativo e censuario di Premana (LC), via Scalini 6, immobile da cielo a terra ad uso abitazione della superficie commerciale di 144,00 mq composto da una cantina a piano interrato, al piano terra ingresso con antistante scala proveniente da cantina, bagno, altro vano con scala che raggiunge i piani primo e sottotetto in legno, vano cucina. Al piano primo, corridoio centrale, quattro camere, bagno e ripostiglio. Completa la proprietà piano sottotetto/ripostiglio.

Immobile costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come indicato dall'esperto stimatore in perizia e come parimenti dichiarato da parte venditrice e parte acquirente nell'originario atto di provenienza (il tutto come di seguito meglio specificato)

**il tutto identificato catastalmente come segue:**

**Catasto Fabbricati - Foglio 23 - Mappale 8472** - indirizzo catastale: via Scalini, Piano PS/T/1/2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie totale 144 mq, superficie totale escluse aree scoperte 144 mq, rendita 309,87 Euro.

Si precisa che in precedenza l'immobile era censito al Mappale 8472 del Foglio 44 poi soppresso originando il Mappale 8472 del Foglio 23 (variazione del 15/10/2020 Pratica n. LC0056165 in atti dal 15 ottobre 2020 - Bonifica identificativo catastale n. 27560.1/2020 costituita dalla soppressione della particella costituita dalla soppressione della particella foglio 44 particella 8472 per allineamento mappe). Si precisa inoltre che l'immobile è ubicato in via Scalini al civico 9 mentre l'indirizzo catastale non riporta numero civico.

**Coerenze** in linea di contorno ed in senso orario come indicate in perizia: via Scalini, mappali 512, 513, 6497, 507.

A quanto sopra descritto competono le eventuali proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

**PER VISIONARE L'IMMOBILE**

Le visite all'immobile possono essere prenotate direttamente dal Portale delle Vendite Pubbliche ai seguenti indirizzi:



<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>

È comunque possibile richiedere ogni informazione direttamente al Custode giudiziario **Avv. Giovanna Corti** ai seguenti recapiti: telefono 0341/365212; email: avv.giovanacorti@gmail.com nonché, anche per quanto concerne le modalità di presentazione delle offerte ed ogni altra informazione relativa alla vendita, al sottoscritto Professionista Delegato.

## **1. NOTIZIE AI SENSI DELLA VIGENTE DISCIPLINA DI LEGGE IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA (facendo pieno riferimento alla perizia)**

**PRATICHE EDILIZIE:** L'immobile oggetto del presente avviso di vendita, come indicato dal Perito estimatore Arch. Lavelli in perizia, risulta costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Non risultano successivamente presentate pratiche edilizie in variante.

**a) CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:** l'Esperto stimatore ha dichiarato che l'immobile è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1967 e che successivamente all'edificazione non risulta presentata alcuna pratica edilizia in variante. Non è pertanto possibile verificare la conformità edilizia e dunque valutare lo stato di fatto esistente, vista l'impossibilità di reperire le pratiche edilizie relative all'unità immobiliare in oggetto.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, qualora l'immobile presenti difformità e 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.

**b) CONFORMITÀ CATASTALE.** L'Esperto stimatore ha dichiarato che gli immobili risultano conformi.



**2- SPESE CONDOMINIALI:** l'Esperto stimatore riporta che per l'immobile oggetto della presente procedura non vi sono spese condominiali da sostenere.

**3- 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, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati a parte debitrice nell'atto di provenienza del 12 giugno 2007 a rogito Dott. Alberto Barone, Notaio in Lecco (Rep. n. 68184/9787) trascritto a Lecco in data 29 giugno 2007 ai nn. 12448/7423. Si evidenzia in particolare che, in detto atto di provenienza, parte venditrice e parte acquirente hanno dichiarato che l'immobile venne costruito anteriormente al 1° settembre 1967 senza alcuna variante di qualsiasi genere che richiedesse concessioni, sanatorie o altri provvedimenti autorizzativi e che pertanto, come si legge sempre in detto atto di provenienza, non esistono vincoli alla sua commerciabilità.

Non risulta inoltre rilasciato certificato di agibilità o abitabilità e di conseguenza l'aggiudicatario dovrà presentare relativa richiesta a propria cura e spese.

L'immobile viene posto in vendita senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

L'esperto stimatore al riguardo riporta in perizia che l'immobile è privo di impianto di riscaldamento (l'acqua calda viene fornita da boiler elettrico posizionato nella scala d'accesso alla cantina) e presenta infiltrazioni provenienti dal tetto e macchie di umidità nei vari locali. I muri portanti sono in pietrame intonacati solo nella parte bassa, solai di piano in legno, copertura con struttura in legno e lastre di pietrame in condizioni di fatiscenza. I pavimenti sono rivestiti in laminato di legno. I serramenti sono in legno con ante a battente sempre in legno e portoncino d'ingresso in legno e vetri. Il bagno al piano terra ha il soffitto in cartongesso deteriorato.

Lo stato di conservazione dell'immobile viene definito dall'esperto stimatore come complessivamente fatiscente.

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 fa infatti 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.

### **AVVERTENZE**

Dalla certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., si rileva che una quota dell'immobile è pervenuta ai danti causa del debitore esecutato per successione, apertasi nel 1992. Al riguardo si segnala che non risulta trascritta l'accettazione, espressa o tacita, da parte dei chiamati all'eredità. Pertanto si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che, se del caso, dovrà provvedervi, a propria cura e spese.

**4- STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** L'immobile, come riportato dal Custode giudiziario e dall'Esperto stimatore, al tempo della redazione del presente avviso di vendita risulta libero e in stato di abbandono.

Il tutto salvo errori e come meglio specificato nell'atto di provenienza del debitore nonché nella perizia depositata dall'esperto stimatore.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura e comprensione del presente avviso di vendita, della perizia, degli eventuali allegati ed un aggiornamento dei dati con il Custode giudiziario, anche con riferimento allo stato occupativo dell'immobile.

### **MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

#### **1) COME PRESENTARE L'OFFERTA**



Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e dai soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato alla vendita, sito in Lecco Viale Dante Alighieri 6, **entro le ore 12:00 del giorno 12 marzo 2025** (esclusi sabato e festivi) previo appuntamento telefonico contattando il numero 0341.1880480 o inviando un'email all'indirizzo: [info@studiolegalenessi.com](mailto:info@studiolegalenessi.com)

**Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa, all'esterno della quale, a pena di irricevibilità, non dovrà essere riportata alcuna indicazione o annotazione.** Il Professionista Delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

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

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

**A.1) se l'offerta è presentata da una persona fisica:** le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico nonché di un indirizzo 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 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 in corso di validità, nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato in carta libera; 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 della Comunità Europea certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità.

**A.2) 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 visura camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita, dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale) e a copia carta identità e codice fiscale del legale rappresentante, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, provvedendo ad allegare, secondo i casi, procura notarile ovvero copia della delibera assembleare e/o dell'organo amministrativo ovvero delibera di nomina corredata eventualmente da statuto e/o patti sociali, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco).

Dovrà inoltre essere indicato un recapito telefonico nonché un indirizzo email ai fini delle comunicazioni che dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

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 al fine di poter partecipare, in caso di presentazione di più offerte, alla gara indicata al punto 3 e seguenti.

L'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

**B)** Indicazione del numero della presente procedura esecutiva (**111/2023**) nonché, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta;

**C)** L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;



**D)** L'indicazione del termine per il pagamento del prezzo che non dovrà essere superiore a 120 giorni dalla data della vendita, mai prorogabile;

**E)** L'indicazione se intenda avvalersi delle agevolazioni fiscali per la prima casa;

**F)** 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;

**All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, assegno circolare di emissione bancaria o postale non trasferibile**, intestato a "Procedura esecutiva n. 111/2023" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (da inserirsi nella busta chiusa contenente l'offerta).

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini sopra indicati, determina l'inammissibilità dell'offerta; la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

**Le offerte presentate sono irrevocabili** salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte.

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

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo avvocato con procura notarile da prodursi all'apertura dell'asta, salvo che lo stesso avvocato partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

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

Il giorno 13 marzo 2025 alle ore 15.00, presso il proprio studio, sito in Lecco, Viale Dante Alighieri 6, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste e 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 le cui offerte sono state ritenute valide e presenti personalmente.





Tra un'offerta e l'altra potrà intercorrere un tempo massimo di un minuto. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida formulata.

Per quanto riguarda le offerte si precisa che le stesse saranno così giudicate:

**A) OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori all'offerta minima efficace indicata nel presente avviso, presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, accompagnate da cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

**B) OFFERTE INEFFICACI:**

**B.1)** saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute dopo le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita;

**B.2)** saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile come indicato nel presente avviso di vendita;

**B.3)** saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione o accompagnate da cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto ovvero da cauzione prestata con modalità diverse rispetto a quelle indicate nel presente avviso di vendita;

**B.4)** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate da soggetti giuridici sprovvisti dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

**C) OFFERTA UNICA:**

**C.1)** 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;

**C.2)** 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.3)** 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 e a rimettere gli atti al Giudice perché adottati i provvedimenti opportuni;

#### **D) PLURALITA' DI OFFERTE:**

**D.1)** Qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato invita in ogni caso alla gara gli offerenti (la misura minima del rilancio è pari ad Euro 1.000,00) aggiudicando a favore del miglior offerente purché tale offerta sia pari o superiore al prezzo 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:

D.1.1) se sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

D.1.2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato 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;

**D.2)** 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 Professionista Delegato procederà nel seguente modo:

D.2.1) 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;

D.2.2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato aggiudicherà all'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 di 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;

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, compresa la quota del compenso spettante al professionista delegato per le attività di cui all'art.591-bis, comma 2, n.11 c.p.c., come previsto dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 (oneri di legge compresi), saranno a carico dell'aggiudicatario il quale dovrà, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, in base anche a quanto previsto dall'art. 41, comma 4 D. Lgs. 385/1993 nonché dall'ordinanza di vendita, versare il 70% del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già versata) direttamente al creditore munito di privilegio fondiario e, nello stesso termine di 120 giorni, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, Avv. Massimiliano Nessi, in Lecco Via Dante Alighieri 6, il residuo del prezzo nonché l'ulteriore somma, nella misura che verrà quantificata dal Professionista Delegato, a titolo di fondo spese necessario a consentire le ulteriori attività richieste per il trasferimento del bene nonché il pagamento delle imposte dovute, il tutto mediante bonifico bancario o assegni circolari di emissione bancaria o postale non trasferibili intestati come segue: "Procedura esecutiva n. 111/2023".

Il termine per il saldo prezzo non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale.



**Avv. MASSIMILIANO NESSI**  
23900 Lecco – Viale Dante Alighieri 6  
Tel. 0341.1880480  
massimiliano.nessi@studiolegalenessi.com  
massimiliano.nessi@lecco.pecavvocati.it

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo entro il termine sopra indicato di 120 giorni, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente il quale perderà le somme versate a titolo di cauzione che verranno definitivamente trattenute; in tale evenienza il Giudice, ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. potrà inoltre condannare l'aggiudicatario al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dal Perito estimatore, con i relativi allegati, nonché il nominativo e recapito del custode giudiziario saranno inseriti sul Portale Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) nonché su 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 al Professionista Delegato presso lo Studio dello scrivente in Lecco Viale Dante Alighieri n. 6.

Lecco, 16 dicembre 2024

Firmato Digitalmente  
Il delegato alla vendita  
Avv. Massimiliano Nessi

