

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva n. 102/2023 + 50/2024 R. Esec. – Giudice Dott. Mirco Lombardi

*** ** ***

AVVISO DI PRIMA VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Avv. Stefano De Alberti, delegato con ordinanza dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, Dott. Mirco Lombardi, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da MARTE SPV S.r.l., con atto notificato ai soggetti esecutati in data 16 giugno 2023 e trascritto a Lecco presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Lecco, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14 luglio 2023 al n. 10871 di R.G. e n. 8272 di R.P.

PREMESSO

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la vendita avvenga con modalità analogica e

che gli immobili possono essere visionati contattando il Custode Giudiziario Avv. Francesca Spandri, ai seguenti recapiti: tel. 0341 / 081941; e-mail: spandri@studiospandrimarconi.it

AVVISA

che il giorno **07 maggio 2025, ore 10**, presso lo Studio dello scrivente in Lecco, Via Carlo Cattaneo n. 1/B, si procederà alla vendita alle seguenti

CONDIZIONI

UNICO LOTTO

Prezzo base euro 40.970,00.-

Offerta efficace a partire da euro 30.727,50.-

(non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze sotto citate)

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà

Comune di Valmadrera, Via Molini n. 22

A. Appartamento della superficie commerciale di 82,50 mq., posto al piano T.

L'unità immobiliare è situata al piano terreno di un fabbricato di vecchia costruzione, situata in zona periferica, ma poco distante dal centro del Comune di Valmadrera.

L'accesso avviene da strada privata sulla quale la proprietà gode di diritto di transito.

L'appartamento di tipo economico, è composto da: ingresso, due camere, soggiorno con angolo cottura dal quale si accede direttamente al servizio.

Le finiture dell'appartamento sono molto datate ed essenziali, gli impianti sono molto carenti e lo stato di manutenzione dell'immobile è insufficiente.

Le murature perimetrali del fabbricato sono interessate da rilevanti fenomeni di umidità di risalita.

Il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

- foglio 16, particelle 5817-5818 sub. 501-501 graffate (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Molini 22, piano: T, intestato ai debitori, derivante da Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Via Molini, corte comune al mapp. 1043, mapp. 5821 ex canale di scarico.

In precedenza derivante da: - Variazione del 28/11/2014 Pratica n. LC0118592 in atti dal 28/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 42525.1/2014); In precedenza foglio 16 particella 1036 sub. 20 A/3 classe 3 di vani 4 rendita € 309,87: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. LC0052754 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 15285.1/2011); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2009 Pratica n. LC0088483 in atti dal 16/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4775.1/2009); - VARIAZIONE del 16/05/2008 Pratica n. LC0090078 in atti dal 16/05/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4004.1/2008); - VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/07/2004 Pratica n. LC0200850 in atti dal 04/12/2007 INS.RIS.R1 SU DV.AUT.TR. N.8317.1/2004 (n. 10214.1/2007); - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/11/1985 Pratica n. LC0073591 in atti dal 30/06/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE

(n. 538.1/1985). Riserva 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B. Tettoia della superficie commerciale di 27,00 mq. posta al piano T.

Tettoia aperta di buone dimensioni, con porzione chiusa adibita a ripostiglio. Per conformazione può ospitare comodamente un'auto ed una motocicletta. Struttura della copertura in legno in buone condizioni.

La tettoia affaccia sul terreno ed è accessibile dal cancello carraio verso la via.

Il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

- foglio 16 particella 5823 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, intestato ai debitori, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: mappale 5820, corte comune al mapp. 1043, mappale 5823, ex canale di scarico

In precedenza derivante da: - Variazione del 28/11/2014 Pratica n. LC0118594 in atti dal 28/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 42527.1/2014).

Precedentemente foglio 16 particella 1036 sub. 19 cat. C/2 classe 1 di mq. 24 rendita € 68,17: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. LC0052461 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 15012.1/2011); - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 12/04/1990 in atti dal 02/12/1999 P.S.ART.14-L.449/97UNITA`AFFERENTE-IST.N.1137/92 (n. 30/1990).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

C. Terreno di pertinenza, della superficie commerciale di 100,00 mq.

Terreno di pertinenza posto tra l'appartamento e la tettoia, in parte a prato, in parte pavimentato. Sul terreno è presente cancello carraio scorrevole che consente l'accesso alla tettoia.

Il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

- foglio 9 particella 5819 (catasto terreni), qualità/classe FABB RURALE, superficie 25, intestato ai debitori, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019

Coerenze: in corpo 5819 - 5820 - 5821 - 5822: vecchio canale prosciugato al mapp. 8137
fabbricato al mapp. 5818 - viale al mapp. 1043 - tettoia al mapp. 5823/501 Riserva 1 -
Atti di passaggio intermedi non esistenti

- foglio 9 particella 5820 (catasto terreni), qualità/classe FABB RURALE, superficie 25,
intestato ai debitori, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019

Coerenze: in corpo 5819 - 5820 - 5821 - 5822: vecchio canale prosciugato al mapp. 8137
fabbricato al mapp. 5818 - viale al mapp. 1043 - tettoia al mapp. 5823/501 Riserva 1 -
Atti di passaggio intermedi non esistenti

- foglio 9 particella 5821 (catasto terreni), qualità/classe FABB RURALE, superficie 25,
intestato ai debitori, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019

Coerenze: in corpo 5819 - 5820 - 5821 - 5822: vecchio canale prosciugato al mapp. 8137
fabbricato al mapp. 5818 - viale al mapp. 1043 - tettoia al mapp. 5823/501 Riserva 1 -
Atti di passaggio intermedi non esistenti

- foglio 9 particella 5822 (catasto terreni), qualità/classe FABB RURALE, superficie 25,
intestato ai debitori, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019

Coerenze: in corpo 5819 - 5820 - 5821 - 5822: vecchio canale prosciugato al mapp. 8137
fabbricato al mapp. 5818 - viale al mapp. 1043 - tettoia al mapp. 5823/501 Riserva 1 -
Atti di passaggio intermedi non esistenti

Il terreno presenta una forma regolare, rettangolare, un'orografia pianeggiante.

1 – Giudizi di conformità:

Il C.T.U – Arch. Marco Milani nella propria perizia in data 05/07/2024, ha evidenziato quanto alla:

- **conformità edilizia**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- nell'appartamento non è presente l'antibagno; la porzione di recinzione lungo il fabbricato sconfinava sul viale di accesso di altra proprietà. Le difformità sono regolarizzabili mediante la formazione di antibagno e la rimozione della porzione di recinzione e del cancelletto pedonale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile;

- una porzione di tettoia è abusiva. Occorre ripristinare l'apertura sul viale di accesso, ora chiusa. Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione porzione di tettoia
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile;

- la tettoia ha divisioni interne difformi dal progetto. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA 1000. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

- **conformità catastale**

E' stata rilevata la difformità riferita ad una diversa distribuzione.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

La difformità è regolarizzabili mediante: nuova scheda catastale

Costi di regolarizzazione:

- presentazione nuova scheda con procedura DOCFA a firma di tecnico abilitato: €.250,00

- diritti catastale: €.50,00

Questa situazione è riferita solamente a tettoia

- **conformità urbanistica**

L'immobile risulta conforme.

Si precisa che tutti i costi di regolarizzazione sono a carico del futuro aggiudicatario.

Si evidenzia che 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.

2 – Garanzie

L'immobile viene posto in vendita 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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di vendita

immobiliare in data 16 luglio 2008, a rogito Notaio Dott. Alberto Barone di Lecco, n. 70776 di rep. e n. 10767 di racc.

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 dalla parte debitrice – 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.

3 – Stato occupativo dell'immobile

L'immobile risulta occupato dai debitori con tre figlie minorenni.

*** **

Il tutto salvo errore e come meglio specificato negli atti di provenienza nonché nella perizia allegata.

*** **

Si fa avvertenza che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario.

MODALITA' DELLA VENDITA

Il sottoscritto delegato 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, il sottoscritto 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 sottoscritto Delegato 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 il sottoscritto delegato è stato autorizzato 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, il sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 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, il sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto Delegato è stato autorizzato 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 non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. N. 102/2023"** 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, come previsto dal D.M. 227/2015, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA, se dovuta, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale dovrà, **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione, versare direttamente a MARTE SPV S.R.L. ai sensi dell'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, il 70% del prezzo che gli verrà comunicato dal Delegato e il residuo sarà versato al Delegato nello stesso termine,

unitamente ai compensi a lui spettanti a mezzo bonifico bancario o assegni circolari di emissione bancaria o postale non trasferibili intestati alla Procedura.

Ad aggiudicazione avvenuta, sarà onere del legale del creditore fondiario depositare nel fascicolo telematico, entro il **termine di 60 giorni**, la precisazione del proprio credito e comunicarla al sottoscritto Delegato.

AVVERTENZE

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al sottoscritto delegato 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, 29 gennaio 2025.

Il Delegato alla vendita – Avv. Stefano De Alberti