



*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 107/2019**

**AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il Dott. Guido Brotto, Notaio in Lecco, 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 CONDOMINIO IL MULINO con atto notificato al soggetto esecutato in data 14 maggio 2019 e trascritto a LECCO in data 17 giugno 2019 ai nn. 8777/6369;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 1° marzo 2021;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. MARTINI LUCA ai seguenti recapiti: telefono: 0341362516; email: lucamartini1908@gmail.com;**

**AVVISA**

che presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 28 -Lecco- procederà alla:

**-VENDITA SENZA INCANTO: 13 ottobre 2021 alle ore 10:30 e seg.;**

R

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 93.500,00

offerta efficace a partire da Euro 70.125,00

(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

Prezzo base del LOTTO SECONDO Euro 4.250,00

offerta efficace a partire da Euro 3.187,50

(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 PRIMO

(corrispondente al lotto 2 della perizia)

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di ROBBIATE (LC), a parte del complesso immobiliare ubicato in Via dei Mulini n. 2, appartamento composto da soggiorno, cottura, camera, disimpegno, bagno, due ripostigli e terrazzo esterno al piano terra; oltre a box singolo al piano seminterrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 5

\* **mappale 1758 sub. 717**, Via Dei Mulini n. 2, piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 92, totale escluse aree scoperte mq. 88, R.C. Euro 406,71

\* **mappale 4862 sub. 14**, Via Dei Mulini n. 2, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 16, sup. cat. totale mq. 18, R.C. Euro 81,81

Confini:

- dell'appartamento: area di cui al mappale 1758 sub. 735 graffato con il mappale 4862 sub. 38, altra unità immobiliare di cui al sub. 739, altra unità immobiliare di cui al sub. 716, altra unità immobiliare di cui al sub.718 e Via dei Mulini;

- del box singolo: terrapieno, altra unità immobiliare di cui al mappale 4862 sub. 15, corsello comune ed altra unità immobiliare di cui al sub. 13.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, 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 affermato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita e descritte come lotto primo, è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967.

In seguito sono stati rilasciati o presentati al Comune di Robbiate:

- denuncia di inizio attività n. 71/2001, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria ed eliminazione barriere architettoniche, presentata l'11 dicembre 2001 con il n. 12087 di protocollo;
- denuncia di inizio attività n. 16/03/DIA, per lavori di ristrutturazione di edifici industriali e cambio destinazione d'uso, presentata il 20 marzo 2003 con il n. 3158 di protocollo;
- denuncia di inizio attività n. 16/03/DIA - VAR 1, per lavori di ristrutturazione di edifici industriali e cambio destinazione d'uso, presentata il 9 settembre 2004 con il n. 11507 di protocollo; relativa autorizzazione ambientale n. 62/2004 del 27 maggio 2004 protocollo n. 6900;
- permesso di costruire in variante n. 201/2005 - VAR, per lavori di variante n. 1 alla DIA n. 11507 del 9 settembre 2004, consistente in modifiche interne ed esterne a edificio in fase di ristrutturazione, rilasciato il 23 maggio 2006 con il n. 6959 di protocollo; relativa autorizzazione ambientale n. 200/2005 dell'11 febbraio 2006 protocollo n. 1885;
- Domanda n. 12734/2006 per lavori di spostamento di numero tre parcheggi da destinare a uso pubblico e la monetizzazione dei restanti, presentata il 12 ottobre 2006 con il n. 12734 di protocollo, autorizzazione non ancora rilasciata.

Il CTU ha rilevato che gli immobili, oggetto della presente esecuzione, ricadono in territorio comunale sottoposto a vincolo ambientale - paesistico in base al vincolo



apposto con Decreto Ministeriale del 31 luglio 1969, Gazzetta Ufficiale n. 220 del 31 luglio 1969.

Il CTU ha inoltre rilevato che l'immobile ricade, ai sensi del vigente PGT, in zona Aree Residenziali nel Tessuto Urbano Consolidato.

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 negli atti di provenienza a parte debitrice redatti:

- in data 11 dicembre 1991 n. 6912 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Lecco, registrato a Merate il giorno 30 dicembre 1991 al n. 1925 e trascritto a Lecco in data 3 gennaio 1992 ai nn. 205/171 e ai nn. 206/172;
- in data 5 febbraio 2004 n. 254314/25731 di repertorio Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, registrato a Monza 2 in data 16 febbraio 2004 al n. 51 serie 1V e trascritto a Lecco in data 19 febbraio 2004 ai nn. 2598/1802.

#### LOTTO SECONDO

(corrispondente al lotto 9 della perizia)

#### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di ROBBIATE (LC), a parte del complesso immobiliare ubicato in Via dei Mulini n. 2, posto auto al piano terra; identificato catastalmente nel seguente modo:

#### Catasto Fabbricati - Foglio 5

\* **mappale 4862 sub. 30**, Via Dei Mulini n. 2, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 12, sup. cat. totale mq. 12, R.C. Euro 45,24

Confini: spazio di manovra comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 4862



sub. 31, BCNC di cui al mapp. 1758 sub. 41 e sub. 738 graffati tra loro, BCNC di cui al mapp. 1758 sub. 40 e sub. 737 graffati tra loro, altra unità immobiliare mappale 4862 sub.31.

All'unità immobiliari sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali 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 affermato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita e descritta come lotto secondo, è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967.

In seguito sono stati rilasciati o presentati al Comune di Robbiate:

- denuncia di inizio attività n. 71/2001, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria ed eliminazione barriere architettoniche, presentata l'11 dicembre 2001 con il n. 12087 di protocollo;
- denuncia di inizio attività n. 16/03/DIA, per lavori di ristrutturazione di edifici industriali e cambio destinazione d'uso, presentata il 20 marzo 2003 con il n. 3158 di protocollo;
- denuncia di inizio attività n. 16/03/DIA - VAR 1, per lavori di ristrutturazione di edifici industriali e cambio destinazione d'uso, presentata il 9 settembre 2004 con il n. 11507 di protocollo; relativa autorizzazione ambientale n. 62/2004 del 27 maggio 2004 protocollo n. 6900;
- permesso di costruire in variante n. 201/2005 - VAR, per lavori di variante n. 1 alla DIA n. 11507 del 9 settembre 2004, consistente in modifiche interne ed esterne a edificio in fase di ristrutturazione, rilasciato il 23 maggio 2006 con il n. 6959 di protocollo; relativa autorizzazione ambientale n. 200/2005 dell'11 febbraio 2006



protocollo n. 1885;

- Domanda n. 12734/2006 per lavori di spostamento di numero tre parcheggi da destinare a uso pubblico e la monetizzazione dei restanti, presentata il 12 ottobre 2006 con il n. 12734 di protocollo, autorizzazione non ancora rilasciata.

Il CTU ha rilevato che l'immobile, oggetto della presente esecuzione, ricade in territorio comunale sottoposto a vincolo ambientale - paesistico in base al Vincolo apposto con Decreto Ministeriale del 31 luglio 1969, Gazzetta Ufficiale n. 220 del 31 luglio 1969.

Il CTU ha inoltre rilevato che l'immobile ricade, ai sensi del vigente PGT, in zona Aree Residenziali nel Tessuto Urbano Consolidato.

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 negli atti di provenienza a parte debitrice redatti:

- in data 11 dicembre 1991 n. 6912 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Lecco, registrato a Merate il giorno 30 dicembre 1991 al n. 1925 e trascritto a Lecco in data 3 gennaio 1992 ai nn. 205/171 e ai nn. 206/172;

- in data 5 febbraio 2004 n. 254314/25731 di repertorio Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, registrato a Monza 2 in data 16 febbraio 2004 al n. 51 serie 1V e trascritto a Lecco in data 19 febbraio 2004 ai nn. 2598/1802.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base di entrambi i lotti, 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, anche in riferimento ai contratti di locazione.

### **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 adotti 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.associazionenotarilecco.it](http://www.associazionenotarilecco.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, li 17 maggio 2021

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Guido Brotto