

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva n. 52/2022 R. Esec. – Giudice Dott. Mirco Lombardi

*** ** ***

AVVISO DI QUINTA VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Avv. Stefano De Alberti, delegato con ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, Dott. Mirco Lombardi, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da Red Sea SPV S.r.l. e per essa da Prelios Credit Solutions S.p.A., con atto notificato ai soggetti eseguiti in data 16 marzo 2022 e trascritto a Lecco presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Lecco, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13 aprile 2022 al n. 5832 di R.G. e n. 4068 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. Luca Martini, ai seguenti recapiti: tel. 0341 / 362.516 – fax 0341 / 362.021; e-mail: lucamartini1908@gmail.com

AVVISA

che il giorno **16 APRILE 2025, ore 10.00**, 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 121.500,00.-

Offerta efficace a partire da euro 91.125,00.-

(non inferiore di oltre ¼ 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 Olginate, Via Cesare Cantù n. 57.

Bar – ristorante della superficie commerciale di mq. 341,17 e area esterna.

L'unità immobiliare, costruita nell'anno 1958 e ristrutturata nell'anno 2012, è posta al piano T-S1.

Il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

- foglio 6 particella 909 sub 4 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, Cat. C/1, classe 4, consistenza 247 mq., rendita 5.676,64 euro; indirizzo catastale: Via Cesare Cantù n. 57, piano S1 – T; derivante da: dal 09.11.2015 variazione inserimento in visura dei dati di superficie; dal 26.10.2015 variazione Pratica n. LC0104731 Bonifica identificativo catastale (n. 43910.1/2015).

Mappali graffiati: Sez. Urb. OLG foglio 6 particella 804 subalterno 501 e Sez. Urb. OLG foglio 6 particella 805 subalterno 501

- foglio 9 particella 805 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe ENTE URBANO, superficie 370 mq. derivante da Tipo Mappale del 17.11.2015 Pratica n. LC0112824 in atti dal 17.11.2015 (n. 112824.1/2015).

Si precisa che l'area di mq 370, contraddistinta al foglio 9, part. 805, utilizzata quale parcheggio, risulta essere pertinenziale all'intero immobile che insiste sul mappale 805 e che, pertanto, risulta essere pertinenza oltre che del bar - ristorante anche degli appartamenti posti al piano primo e secondo dell'immobile.

Si precisa altresì che l'area contraddistinta al foglio 9 particella 804 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe ENTE URBANO, superficie 140 mq. derivante da variazione del 26.10.2015 Pratica n. LC0104729 in atti dal 26.10.2015 Bonifica identificativo catastale n. 6152.1/2015, utilizzata come accesso al locale deposito del bar-ristorante risulta essere pertinenziale all'intero immobile che insiste sul mappale 804 e che, pertanto, risulta essere pertinenza oltre che del bar - ristorante anche dell'appartamento posto al primo piano dell'immobile.

Si precisa infine che l'area contraddistinta al foglio 9 particella 909 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe ENTE URBANO, superficie 195 mq. derivante da Impianto meccanografico del 09.11.1984, sul quale insiste un manufatto in legno accessorio e una tettoia antistante la sala bar, risulta essere pertinenziale all'intero immobile che insiste sul mappale 909 e che, pertanto, risulta essere pertinenza oltre che del bar – ristorante anche degli appartamenti posti al primo e secondo piano dell'immobile.

Da ultimo si evidenzia che il manufatto destinato a forno per le pizze, insistente sulla particella 4286, non è stato oggetto di pignoramento, onde il vano di collegamento fra la sala preparazioni e il forno dovrà essere chiuso.

Ulteriori precisazioni:

1 – Giudizi di conformità:

Il C.T.U – Arch. Antonio Emanuele Fontana nella propria perizia in data 07/09/2022, ha evidenziato quanto alla:

- **conformità edilizia**

lievi difformità interne ed esterne fra quanto rilevato e quanto rappresentato nei titoli edilizi. Più precisamente: nel prospetto est presenza di portafinestra anziché finestra (concessionata), lievi incongruenze nelle dimensioni delle aperture anche sugli altri prospetti; difformità nelle altezze dei locali tra quanto rilevato e quanto concessionato; la presenza di manufatti esterni ed una tettoia permanente non concessionati; lievi difformità nella recinzione esterna rilevata rispetto a quanto concessionato con Pratica edilizia 150A/2001; la presenza di recinzioni - cancelletti interni nel cortile non concessionati, la presenza di un locale ripostiglio/cantina a piano seminterrato, raggiungibile da scala interna adiacente al locale spogliatoio, non segnalato nei titoli edilizi.

Il CTU ha altresì rilevato l'assenza di titoli edilizi concernenti la fine lavori completa delle opere e l'assenza della Richiesta di Agibilità, e che l'autorizzazione ASL riferita ai titoli sopra menzionati non è da intendersi come ancora valida. In caso di riapertura dell'attività, a seguito dell'iter edilizio di completamento e regolarizzazione

dell'immobile, dovrà seguire un nuovo parere dell'autorità di vigilanza riferito sia allo stato legittimato dell'immobile, sia ai nuovi indici e parametri igienico - sanitari.

Normativa di riferimento:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione SCIA per l'agibilità comprensiva di tutti i documenti allegati inclusi certificati di conformità impianti aggiornati ovvero certificati di rispondenza: euro 3.000,00;
- ottenimento nuovo parere ATS (ex ASL) ovvero parere preventivo: euro 2.500,00;
- chiusura/demolizione del vano forno: euro 3.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

• **conformità catastale**

difformità marcate fra quanto rappresentato in scheda e quanto rilevato. Più precisamente: l'assenza in mappa della scala d'accesso esterna a servizio di un'altra unità immobiliare presente a piano primo, non oggetto di pignoramento, l'assenza di locale interrato raggiungibile da scala interna zona spogliatoi.

Normativa di riferimento:

D.M. 701/84

D.lgs 380/2001.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- creazione nuovo tipo mappale;
- formazione nuove schede catastali con fusione dei tre mappali aggraffati esistenti.

Costi di regolarizzazione:

- tipo Mappale: euro 3.000,00;

- nuovo accatastamento: euro 2.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

- **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 negli atti di provenienza costituiti dalla sentenza n. 168/92 R. Sent., 2220 Cron., 495 Rep. del 28/01/1992 del Tribunale di Lecco, trascritta il 21/04/1994 nn. 4294/3122; atto di permuta di servitù, Rep. n. 101801 Racc. n. 29441 del 04/04/2013 Notaio Giulio Donegana – Trascrizione del 23/04/2013 R.G. n. 4731, R.P. n. 3464; dichiarazione di successione, registrata il 08/03/2018, rep. n. 169/9990 Ufficio del registro di Lecco, trascritta il 16/04/2018 R.G. n. 4905 e R.P. n.3554.

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 attualmente risulta libero.

*** **

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 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 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. 52/2022"** 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 RED SEA SPV S.R.L. ai sensi dell'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, quella parte del prezzo, dedotta la cauzione già versata, che corrisponde al credito della predetta società per capitale, accessori e spese, e nello stesso termine dovrà depositare l'eventuale residuo a mezzo di assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati alla procedura che saranno versati sul conto della procedura, a cura del professionista delegato.

Ad aggiudicazione avvenuta, sarà onere del legale del creditore fondiario depositare, entro **il termine di novanta giorni**, la precisazione del proprio credito ed inviare comunicazione all'aggiudicatario dell'importo da pagare al creditore fondiario (al recapito email dichiarato in sede di aggiudicazione e recepito dal professionista delegato nel verbale delle operazioni di vendita), quale parte del saldo prezzo, che corrisponde al capitale, agli accessori e alle

spese, precisando le modalità del versamento, ed in particolare la causale da indicare in caso di bonifico bancario delle somme dovute; in difetto, decorso il termine di 90 giorni, l'aggiudicatario è autorizzato a versare l'intero saldo prezzo direttamente al professionista delegato, mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati alla procedura esecutiva immobiliare.

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, 5 novembre 2024.

Il Delegato alla vendita – Avv. Stefano De Alberti