



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 54/2020**

AVVISO DI **PRIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Matteo Bullone, Notaio in Lecco, delegato 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 BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con atto notificato al soggetto esecutato in data 12 marzo 2020 e trascritto a LECCO in data 15 maggio 2020 ai nn. 4635/3265 LECCO in data 18 aprile 2007 ai nn. 7480/4352;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. LICINI MICHAELA ai seguenti recapiti: telefono: 0341283275; email: michaelalicini@yahoo.it;**

**A V V I S A**

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

**-VENDITA SENZA INCANTO: 30 marzo 2022 alle ore 11:30 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 65.100,00

offerta efficace a partire da Euro 48.825,00

(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 di ESINO LARIO (LC), Censuario di ESINO INFERIORE, a parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Monte Codeno" in Via Parrocchiale Don G. B. Rocca n. 1, appartamento al piano secondo composto da ingresso, soggiorno/cucina con due balconi, disimpegno notte, due camere, bagno e locale caldaia posto sul pianerottolo comune; due cantine, ciascuna composta da un vano, poste al piano interrato, con ingresso autonomo dagli spazi comuni condominiali; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione INF - Foglio 4

\* **mappale 269 sub. 57**, Via Parrocchiale Don G. B. Rocca n. 1, piano 2, cat. A/2, cl. 1, vani 4, sup. cat. totale mq. 86, totale escluse aree scoperte mq. 84, R.C. Euro 371,85

\* **mappale 269 sub. 703**, Via Parrocchiale Don G. B. Rocca n. 1, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 2, sup. cat. totale mq. 3, R.C. Euro 4,75

\* **mappale 269 sub. 705**, Via Parrocchiale Don G. B. Rocca n. 1, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 15, sup. cat. totale mq. 17, R.C. Euro 35,64

PRECISAZIONI CATASTALI: si rende noto che:

- con variazione in data 8 ottobre 2015 n. 33029.1/2015, protocollo n. LC0090867, d'ufficio è stato variato il foglio da 13 a 4 del mappale 269 sub. 57, per bonifica identificativo catastale;

- con variazione in data 8 ottobre 2015 n. 33043.1/2015, protocollo n. LC0090886, d'ufficio è stato variato il foglio da 13 a 4 del mappale 269 sub. 703, per bonifica identificativo catastale;

- con variazione in data 8 ottobre 2015 n. 33045.1/2015, protocollo n. LC0090896, d'ufficio è stato variato il foglio da 13 a 4 del mappale 269 sub. 705, per bonifica



identificativo catastale.

Confini da nord in senso orario:

- dell'appartamento: affaccio su via Parrocchiale Don G.B. Rocca, spazi comuni, altra proprietà, affaccio su spazi comuni per due lati.

- della cantina al mapp. 269 sub. 703: terrapieno, altra proprietà, spazi comuni ed altra proprietà;

- della cantina al mapp. 269 sub. 705: altra proprietà, spazi comuni per due lati, altra proprietà e spazi comuni.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 41,55 millesimi per l'appartamento, in ragione di 0,63 millesimi per la cantina al mapp. 269 sub. 703 ed in ragione di 3,42 millesimi per la cantina al mapp. 269 sub. 705, 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 non è stato possibile reperire presso il Comune di Esino Lario le pratiche edilizie relative al fabbricato condominiale, di cui fa parte quanto oggetto del presente avviso di vendita, e che dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, risulta che il fabbricato condominiale è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967; successivamente a tale data sono stati rilasciati/presentati al Comune di Esino Lario i seguenti provvedimenti autorizzativi:

\* concessione edilizia n. 90/1990 in data 2 novembre 1990, volturata in data 23 aprile 1994 prot. 61/94;

\* concessione edilizia n. 129/1991 in data 4 dicembre 1991 (1<sup>a</sup> proroga);

\* concessione edilizia n. 50/1992 in data 3 luglio 1992 (2<sup>a</sup> proroga);



- \* concessione edilizia n. 100/1992 in data 17 novembre 1992 (3<sup>a</sup> proroga);
- \* concessione edilizia n. 3/1993 in data 9 febbraio 1993, per 4<sup>a</sup> proroga di mesi tre della concessione edilizia n. 90/1990 del 2 novembre 1990, relativa a lavori di ristrutturazione di fabbricato;
- \* concessione edilizia n. 72/94 in data 23 dicembre 1994, per ristrutturazione ex albergo Montecodeno, in variante alla concessione edilizia 90/90;
- \* denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 22/04, presentata il 22 marzo 2004 al prot. N. 998, per formazione locali cantina; relativa presa d'atto del Comune in data 27 marzo 2004 prot. 1082.

Sono state rilasciate altresì la concessione edilizia p.e. n. 104/1994, nonché l'autorizzazione edilizia p.e. n. 709/1996 rilasciata in data 8 luglio 1998 e la concessione edilizia 26/96 del 16 luglio 1996.

Il CTU ha rilevato che gli immobili, oggetto del presente avviso di vendita, ricadono in zona B2 - zona di completamento urbano - art. 48 NTA e ha dichiarato che gli stessi sono conformi sia sotto il profilo edilizio che catastale.

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 21 marzo 1994 n. 62042/7004 di repertorio del Dott. Giulio Donegana, Notaio in Lecco, registrato a Lecco il 31 marzo 1994 al n. 1060 s. II/V e trascritto a Lecco il 23 marzo 1994 ai nn. 3314/2420.

Dalla certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. si rileva che, nei passaggi intermedi di proprietà oltre il ventennio, non risulta trascritta l'accettazione da parte dei chiamati all'eredità in morte di uno dei danti causa di parte debitrice.



Pertanto si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che, se del caso, dovrà provvedervi, a propria cura e spese.

Si fa 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.

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 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 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.associazionenotailecco.it](http://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 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 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 a BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e nello stesso termine dovrà depositare 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, 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, lì 13 ottobre 2021

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Matteo Bullone