



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.3/2018

AVVISO DI **SECONDA** VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Matteo BULLONE, Notaio in Lecco, delegato con ordinanza in forza dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI con atto notificato al soggetto esecutato in data 22/12/2017 e trascritto a Lecco in data 26/01/2018 ai nn. 1114/863;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. TICOZZI STEFANIA ai seguenti recapiti: telefono: 0341/363448; email: stefaniaticozzi@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: 19 settembre 2019 ore 11.30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

<u>Prezzo base del LOTTO UNICO</u>	Euro	260.077,50;
offerta efficace a partire da	Euro	195.058,13;
(inferiore di 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)		
<u>Offerte in aumento in caso di gara:</u>	Euro	1.000,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Proprietà Piena



In Comune Amministrativo di **LA VALLETTA BRIANZA** (LC), Sezione Censuaria di PEREGO, in Via Alessandro Volta n.19, **fabbricato da cielo a terra** eretto su area al mapp. 353 ente urbano di CT di are 14.85, con annessa area di pertinenza, costituito da:

- a) **appartamento** composto, così come relazionato dal CTU, da soggiorno con balcone, w.c., cucina, camera con bagno, due camere, altro bagno e tre terrazzini al piano primo; con annesso vano ad uso lavanderia e locale di sgombero al piano interrato;
- b) **appartamento** composto, così come relazionato dal CTU, da unico locale, lastrico solare, w.c., corridoio, due camere al piano terra; con annesso vano al piano interrato;
- c) **vano ad uso autorimessa e vano ad uso ripostiglio** al piano interrato;
- d) **enti comuni** costituiti da ingresso, vano scala, locale tecnico e giardino distribuiti su tutti i piani;

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – Sez. PER - fg. 3

- a) **mapp. 353 sub. 4**, Via Alessandro Volta n. 19, P. S1-1, Cat. A/7, Cl. 3, Vani 7,5, Sup. Cat. Totale Mq. 150 - totale escluse aree scoperte Mq 144, R.C. Euro 948,99;
- b) **mapp. 353 sub. 3**, Via Alessandro Volta n. 19, P. S1-T, in corso di costruz.;
- c) **mapp. 353 sub. 2**, Via Alessandro Volta n. 19, P. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. Mq. 141 Sup. Cat. Totale Mq.154, R.C. Euro 655,38;
- d) **mapp. 353 sub. 1**, Via Alessandro Volta n. 19, P. S1-T-1, (BCNC).

Confini a corpo (con riferimento alla mappa CT): strada, mapp.1553, mapp.583, mapp.828, mapp.824 e mapp.1057.



Il CTU ha precisato che appartenendo i beni ad un'unica proprietà il contesto non è condominiale, tuttavia se i due appartamenti dovessero essere successivamente alienati o utilizzati separatamente, sarà indispensabile regolamentarne l'uso delle parti comuni e degli impianti.

Il CTU ha inoltre precisato che, l'appartamento di cui al sub.3, viene identificato sia dal punto di vista edilizio che catastale come in corso di costruzione, in realtà al suo interno sono state effettuate opere e l'appartamento si presenta in condizioni abitabili, anche se con una distribuzione interna piuttosto particolare. Al piano interrato l'appartamento ha come pertinenza un locale, attualmente aperto sul corridoio, che ospita la caldaia dell'appartamento al piano primo ed altri impianti comuni.

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, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia prat. n. 418, per lavori di nuova costruzione di civile abitazione del tipo bifamiliare, rilasciata dal Comune di Perego in data 29 dicembre 1982; corredata dal relativo provvedimento di Autorizzazione Paesistica rilasciato in pari data e protocollato al n.27008 del predetto Comune. Successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizio-autorizzativi rilasciati dal Comune di Perego:

- Concessione Edilizia in Sanatoria prat. n. 858, per lavori di ampliamento di superficie e modifiche di facciata, rilasciata in data 18 maggio 1998; corredata dal relativo Certificato di Assenza di Danno Ambientale n.858 rilasciato in pari data;
- Concessione Edilizia prat. n. 864, per opere di ristrutturazione ed ampliamento



edificio residenziale, rilasciata in data 10 febbraio 1999; corredata dal relativo provvedimento di Autorizzazione Paesistica n.864 rilasciato in pari data;

- Permesso di Costruire in Sanatoria prat n.1211/2007, relativo alle opere eseguite presso l'immobile residenziale sito in Via A. Volta n.19, rilasciato in data 9 luglio 2009; corredato dal relativo Certificato di Compatibilità Paesaggistica n.1210/2007 BB. AA rilasciato in data 30 giugno 2009 con prot. n.3983.

Il CTU ha precisato che non è stata rinvenuta alcuna richiesta di agibilità, anche se ritiene possibile ottenerla con minimi adeguamenti impiantistici e la conseguente produzione di dichiarazioni di conformità.

Il CTU ha rilevato che gli immobili, oggetto della presente esecuzione, ricadono in zona urbanisticamente gravata da vincolo paesaggistico.

Il CTU ha dichiarato che il fabbricato, secondo il vigente PGT, ricade in Zona C2 TUC -residenziale a saturazione estensiva - art.14.6 Norme Tecniche di Attuazione.

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio- catastale:

- relativamente all'appartamento di cui al sub.3:

- l'appartamento allo stato attuale non è in corso di costruzione, sono state infatti effettuate opere di finitura edilizia ed impiantistica seppur essenziali;

- il bagno non risponde ai requisiti del R.L.I.

Le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante presentazione pratica edilizia in sanatoria, modifica del bagno fino al raggiungimento della superficie minima di mq.4,00, creazione di un disimpegno in cartongesso con porta che separi il bagno dal soggiorno e successiva presentazione di ulteriore pratica edilizia; al termine dei lavori presentazione di scheda catastale aggiornata; il tutto con un costo totale stimato dal CTU di circa Euro 8.500,00.



- relativamente all'appartamento di cui al sub.4: il w.c. all'ingresso dell'appartamento è indicato come ripostiglio sia nelle pratiche edilizie che nella scheda catastale.

La difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la rimozione dei sanitari, la chiusura degli scarichi e la trasformazione del locale in ripostiglio, con un costo stimato dal CTU di circa Euro 500,00.

- relativamente all'intero fabbricato: assenza dell'agibilità.

La difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante ottenimento delle dichiarazioni di conformità impiantistiche e pratiche per l'ottenimento dell'agibilità, con un costo stimato dal CTU di circa Euro 2.000,00.

- relativamente agli appartamenti di cui al sub.3 e 4:

- assenza della cantina al piano interrato (sotto la scala esterna) nelle schede catastali;

- lo spazio indicato come B.C.N.C al piano interrato è in realtà un bagno, non compatibile con la qualifica di B.C.N.C.

Le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante presentazione di nuova scheda catastale con procedura Docfa, con un costo stimato dal CTU di circa Euro 500,00.

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

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 antica provenienza redatto in data 10 dicembre 1984 nn.33478/5842 di repertorio del Dott. Franco Panzeri Notaio in Lecco, registrato a Lecco in data 21 dicembre 1984 al n.6858 Vol. II e trascritto a lecco in data 28 dicembre 1984 ai nn.12040/9081, con particolare riferimento alla costituzione di servitù di passo a favore del mapp.828, da esercitarsi a partire dalla strada Provinciale di nord, attraverso l'area di servizio a cavaliere degli ex mapp.353/a e 353/c, fino a raggiungere il confine nord del predetto mapp.828, su striscia di terreno larga ml.4,50, lungo tutto il confine est del terreno dell'ex mapp.353/a ed alla costituzione di servitù di posa delle tubazioni per acque bianche e nere, e servizi urbanistici in genere sulla striscia di terreno sottoposta a servitù di passo, a favore della proprietà del venditore, nonché a favore di terzi.

Si precisa che dalla certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. si rileva l'esistenza di atto unilaterale d'obbligo edilizio, a favore del Comune di Perego redatto in data 1°febbraio 1999 al n. 33378 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 25 febbraio 1999 ai nn.2113/1533.

Si dà atto che gli immobili di cui al presente avviso di vendita, risultano gravati dalla sotto elencata formalità pregiudizievole, la quale non verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento:

- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Lecco in data 12 aprile 2018 ai numeri 4771/3475. Si fa avvertenza pertanto che l'istanza di cancellazione per la sentenza di fallimento potrà dal curatore essere richiesta al Giudice Delegato



competente, solo dopo che l'aggiudicatario avrà versato il prezzo, così come disciplinato dall'art. 108 della Legge Fallimentare.

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 nonchè nella perizia allegata agli atti.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio delegato informa che il Giudice dell'Esecuzioni 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;

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 dal Giudice autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice stesso perché adotti 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 di rimettere gli atti al



Giudice perchè 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 di rimettere gli atti al Giudice perchè 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 cpc, l'offerente dovrà redigere dichiarazione 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, del codice fiscale nonché l'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale; l'indicazione di un recapito (email/fax) 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 certificato 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 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/fax) ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario;

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;



- c) l'indicazione del prezzo offerto, ovvero dell'offerta al ribasso, 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 di emissione bancaria non trasferibile **intestato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco** a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere in misura 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 E' 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, lo condannerà 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 cpc 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 5 giugno 2019

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Matteo BULLONE