



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.111/2018

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Amalia ALIPPI, Notaio in Mandello del Lario, delegata 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 10/05/2018 e trascritto a Bergamo in data 28/05/2018 ai nn. 25364/17766;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. MATTANA RAFFAELE ai seguenti recapiti: telefono: 0341/355018; email: raffaelematt@libero.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: 28 ottobre 2020 ore 15.00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 248.700,00;

offerta efficace a partire da Euro 186.525,00;

(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 **CALOLZIOCORTE** (LC), Sezione Censuaria di ROSSINO in Via Don Giovanni Minzoni n. 1, **villa singola** con annessa area di pertinenza, disposta su cinque piani (tre fuori terra, un seminterrato ed un interrato) collegati mediante scala interna, composta, così come relazionato dal CTU, da ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, due bagni, due camere, veranda, pergolato al piano terra; quattro camere, ripostiglio, bagno, corridoio e balcone al piano primo, quattro locali (tre dei quali al rustico) con altezza massima di m 2,65 al piano secondo-sottotetto; con annessi **ripostiglio** esterno in corpo staccato al piano terra, **vano ad uso cantina/taverna** al rustico al piano seminterrato e altro **vano ad uso cantina** al piano interrato; oltre a **due vani ad uso autorimessa** al rustico al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – Sez. RO - fg. 1

* **mappale 1892 sub. 701 graffato con il mappale 1893 sub.701 e con il mappale 1894 sub. 701**, Via Don Giovanni Minzoni n. 1, P.S2-S1-T-1-2, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 14,5, Sup. Cat. Totale Mq. 315 – Totale escluse aree scoperte Mq. 306, R.C. Euro 1.422,84;

* **mapp. 552 sub. 6**, Via Don Giovanni Minzoni n. 1, P.T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. Mq. 32, Sup. Cat. Totale Mq. 39, R.C. Euro 51,23;

* **mapp. 552 sub. 7**, Via Don Giovanni Minzoni n. 1, P.T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. Mq. 15, Sup. Cat. Totale Mq. 22, R.C. Euro 24,02.

PRECISAZIONE CATASTALE: si rende noto che con variazione del 16 settembre 2015 n. 29441.1/2015 al protocollo n. LC0082696, il mappale 552 sub. 702 graffato con il mappale 1430 sub. 702 ed il mappale 552 sub. 703, sono stati soppressi e



sostituiti dall'attuale mappale 1892 sub. 701 graffato con il mappale 1893 sub. 701 e con il mappale 1894 sub. 701, per fusione.

Confini a corpo con l'annessa area di pertinenza (con riferimento alla mappa di C.T.): Via Don Giovanni Minzoni e Via XI Febbraio.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha affermato che il fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.

Successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Calolziocorte:

- Licenza Edilizia pratica n. 2202, rilasciata in data 3 marzo 1972 con il n. 1990 di protocollo, per costruzione di un balconcino e tamponamento portico esistente con vetrate;

- Licenza Edilizia pratica n. 3223, rilasciata in data 10 gennaio 1975 con il n. 12240 di protocollo, per formazione di servizio igienico e sistemazione interna di fabbricato esistente;

- Licenza Edilizia pratica n. 3363, rilasciata in data 14 marzo 1975 con il n. 2261 di protocollo, per formazione di parapetto ad una porta onde trasformarla in finestra ed intonaco esterno del fabbricato esistente;

- Concessione Edilizia n. 4135, rilasciata in data 20 maggio 1977 con il n. 2752 di protocollo, per rifacimento solaio, formazione di accesso al garage e rialzo della scala nel fabbricato esistente;

- Concessione Edilizia pratica n. 5059, rilasciata in data 25 giugno 1980 con il n. 6494 di protocollo, per formazione di tavolati nel sottotetto ad uso lavanderia e



ripostiglio;

- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 752, presentata in data 19 gennaio 2001 al n. 1509 di protocollo, per opere di rimozione e sostituzione pavimenti, rimozione e sostituzione rivestimenti bagno, rifacimento intonaci e sostituzione serramenti;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 18/2003 P.C. e n. 11890 P.E., rilasciato in data 12 giugno 2008 con il n. 184531/VI.3, per costruzione di pensilina e parapetti di protezione;

- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 15013, presentata in data 13 maggio 2010 al n. 11769 di protocollo, per tinteggiatura esterna ed opere di manutenzione al manto di copertura;

- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 12006, presentata in data 25 ottobre 2006 al n. 23855 di protocollo, per cambio di destinazione da appartamento ad ufficio di porzione dell'unità al piano secondo;

- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 14 aprile 2015 al n. 7405 di protocollo, per cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza.

Il CTU ha precisato che, relativamente alle sopra citate pratiche edilizie, non è mai stato richiesto alcun certificato di agibilità.

Il CTU ha rilevato che il fabbricato, secondo il vigente PGT, ricade in Zona Tessuto Urbano Consolidato – Zone residenziali Art. 16 – norme tecniche ed indici: 3 zone prevalentemente residenziali estensive; inoltre ricadono in un'area iscritta all'interno del vincolo idrogeologico.

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio: in tutte le pratiche edilizie presentata a partire dagli anni '70 sino al 2010, i beni immobili non sono mai rappresentati nella sua interezza ad ogni piano; questo fa sì che non sia mai il



quadro generale delle opere legittimate e non; alcune opere, autorizzate in talune pratiche, non appaiono nella rappresentazione dello stato di fatto nella pratica successiva o nello stato dei luoghi attuale; viceversa (come per l'ultima pratica del 2015) nello stato di fatto si rilevano configurazioni planimetriche non autorizzate in precedenza. Pertanto per regolarizzare le suddette difformità il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per uniformare lo stato di fatto dei luoghi rispetto a quanto in precedenza autorizzato; il tutto con un costo stimato dal CTU in Euro 2.000,00 comprensivo delle oblazioni.

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità a livello catastale:

- incongruenza fra quanto rilevato e quanto rappresentato in planimetria catastale, sia relativamente al mappale 1892 sia al mappale 552 sub. 6;
- il ripostiglio rappresentato in scheda con il mappale 1894 (graffato ai mappali 1892 e 1893) non è rappresentato in mappa.

Pertanto per regolarizzare le suddette difformità il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere all'aggiornamento della scheda catastale con relativo Docfa relativamente al mappale 1892 e 552 sub. 6, oltre alla presentazione di Tipo Mappale per l'inserimento in mappa del ripostiglio esterno; il tutto con un costo stimato dal CTU in Euro 2.000,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, 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 negli atti di provenienza a parte debitrice redatti rispettivamente in data 7 febbraio 2001 n. 36898/8259 di repertorio Dott. Giuseppe Mangili, Notaio in Ponte San Pietro, registrato a Lecco in data 23 febbraio 2001 al n. 390 serie 1V e trascritto a Bergamo in data 2 marzo 2001 ai nn. 8307/6211 ed in data 22 settembre 2006 n. 569/348 di repertorio Dott.ssa Enrica Speranza, Notaio in Galbiate, registrato a Lecco in data 27 settembre 2006 al n. 8457 serie 1T e trascritto a Bergamo in data 7 ottobre 2006 ai nn. 61513/36133.

Dalla relazione del Custode Giudiziario e dalla perizia redatta dal CTU si evince che in data 14 febbraio 2017, gli esecutati ottenevano sentenza di divorzio; tale provvedimento, trascritto a Bergamo in data 18 settembre 2017 ai nn. 41292/27759, prevedeva l'assegnazione al coniuge esecutato, affinché potesse viverci con i figli, dell'immobile identificato catastalmente con il mappale 1892 sub. 701 graffato con il mappale 1893 sub. 701 e con il mappale 1894 sub. 701. Con riferimento al suddetto provvedimento il Giudice delle Esecuzioni, con provvedimento in data 30 gennaio 2020, ha dichiarato che: *“l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato e del figlio minore, disposta prima del pignoramento, non è opponibile al creditore ipotecario che ha iscritto ipoteca prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione e all'aggiudicatario dell'immobile alla luce dell'orientamento della giurisprudenza della Corte di Cassazione (Cass. Sez. III, 20 aprile 2016, n. 7776”*.



Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia agli atti.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 14% 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'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 SOC. COOP. 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 26 giugno 2020

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Amalia ALIPPI