



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.140/2016

AVVISO DI **SECONDA** VENDITA DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Federica CROCE, Notaio in LECCO, 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 - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con atto notificato al soggetto esecutato in data 06/06/2016 e trascritto a Lecco in data 06/07/2016 ai nn. 8720/6066;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario **AVV. BREGAGLIO FRANCESCA** ai seguenti recapiti: telefono: 0341/642361; email: francesca.bregaglio@virgilio.it;

AVVISA

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

-VENDITA SENZA INCANTO: 29 gennaio 2019 ore 12.00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

<u>Prezzo base del LOTTO UNICO</u>	Euro	263.400,00;
offerta efficace a partire da	Euro	197.550,00;
(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 e censuario di **GARLATE** (LC), a parte del fabbricato sito in Via Marconi n.122, **porzione di villa bifamiliare** con area pertinenziale annessa, a cui si accede da scala esterna in uso esclusivo attraverso portico, composta, come relazionato dal CTU, da soggiorno, cucina con piccolo balcone, disimpegno notte, tre camere da letto, due bagni, spogliatoio al piano terra oltre a scala di collegamento con il piano interrato; locale di sgombero, ripostiglio e lavanderia al piano interrato; oltre a **vano ad uso autorimessa** al piano interrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – fg. 4

* **mapp. 397 sub. 2**, Via G. Marconi, P.2, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 10,5, Sup. Cat. Totale Mq. 240, Totale escluse aree scoperte Mq. 238, R.C. Euro 1.301,47 (porzione di villa bifamiliare);

* **mapp. 397 sub. 3**, Via G. Marconi, P.1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. Mq. 39, Sup. Cat. Totale Mq. 39, R.C. Euro 169,19 (il vano ad uso autorimessa);

* **mapp. 397 sub. 702**, Via G. Marconi, P.T, area urbana, Cons. Mq. 1205 (area pertinenziale).

PRECISAZIONI CATASTALI: si rende noto che:

- con variazione del 28/01/2014 n. 4282.1/2014 al protocollo n. LC0009858, il mappale 1059 sub. 2 è stato soppresso e sostituito dall'attuale mappale 397 sub. 2, per bonifica identificativo catastale;

- con variazione del 28/01/2014 n. 4283.1/2014 al protocollo n. LC0009858, il mappale 1059 sub. 3 è stato soppresso e sostituito dall'attuale mappale 397 sub. 3, per bonifica identificativo catastale;



- con variazione del 28/01/2014 n. 4286.1/2014 al protocollo n. LC0009858, il mappale 1059 sub. 702 è stato soppresso e sostituito dall'attuale mappale 397 sub. 702, per bonifica identificativo catastale.

Confini (come relazionato dal CTU):

- del piano interrato di cui al mapp.397 sub.2: mapp. 397 sub.5, locale caldaia comune, mapp. 397 sub.3 e terrapieno;

- del piano terra di cui al mapp.397 sub.2: mapp. 397 sub.4, mapp. 397 sub.702, mapp. 397 sub.701;

- del vano ad uso autorimessa: locale caldaia comune, mapp.397 sub.702, terrapieno, mapp.397 sub.2;

- dell'area pertinenziale: mapp.397 sub.4, mapp.397 sub.703, mapp.1933, Rio Madonna di San Damiano, mapp.1523, mapp.1522, mapp.397 sub.701, mapp.397 sub.2.

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, ed in particolare il locale caldaia posto al piano interrato nonché la quota di **1/2** della porzione di area urbana pertinenziale destinata ad accesso e identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – fg. 4

* **mapp. 397 sub. 701**, Via G. Marconi, P.T, area urbana, Cons. Mq. 162.

PRECISAZIONE CATASTALE: si rende noto che con variazione del 28/01/2014 n. 4285.1/2014 al protocollo n. LC0009858, il mappale 1059 sub. 701 è stato soppresso e sostituito dall'attuale mappale 397 sub. 701, per bonifica identificativo catastale.



Confini (come relazionato dal CTU): mapp.397 sub.703, mapp. 397 sub.4, mapp. 397 sub.2, mapp. 397 sub.702, mapp. 1065, mapp.163.

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 dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Garlate:

- Concessione Edilizia P.E. 40/1977 rilasciata in data 19/07/1977 per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione (agibilità rilasciata in data 23/05/1983 prot. n.40/1977);
- Concessione Edilizia P.E. 61/1981 rilasciata in data 20/10/1981 per lavori di realizzazione recinzione;
- Concessione Edilizia P.E. 40/1982 rilasciata in data 04/08/1982 per lavori di variante al fabbricato;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (art.13 L.28/2/85 n.47) P.E. 64/b, rilasciata in data 01/04/1996 per lavori di variazioni al fabbricato.

Il CTU, a livello edilizio, ha rilevato che lo stato dei luoghi, rispetto a quanto indicato sugli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Garlate e sulle schede catastali, presenta le seguenti difformità: realizzazione di scala esterna a collegamento tra il piano terra ed il giardino, posizionata sul lato sud-est; diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato, con particolare riferimento all'abbattimento del muro divisorio tra l'autorimessa e gli spazi accessori, tale divisorio dovrà essere ricostruito come in atti. Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante richiesta di autorizzazione in sanatoria sia edilizia che ambientale e rimessa in pristino del divisorio tra l'autorimessa e i locali accessori,



con un costo complessivo, a carico del futuro aggiudicatario, stimato dal CTU in ? 7.500,00.

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.

Il CTU, a livello catastale, ha riscontrato le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, regolarizzabili mediante variazione scheda catastale con un costo, a carico del futuro aggiudicatario, stimato dal CTU in ? 450,00.

Il CTU ha rilevato che gli immobili, oggetto della presente esecuzione, ricadono in zona urbanisticamente gravata da vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs. 42/04.

Il CTU ha dichiarato che l'immobile ricade in Zona Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva – B1, secondo il vigente PGT approvato con delibera n. 45 del 24/09/2011.

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 21/03/2005 nn.85695/19519 di repertorio del Dott. Giulio Donegana, Notaio in Lecco, registrato a Lecco il 22/03/2005 al n.2214 mod.1T e trascritto a Lecco il 22/03/2005 ai nn.5116/3132 con particolare riferimento a quanto di seguito riportato:

- il mapp. 1059/701 (ora mapp. 397/701) destinato ad ingresso ed accesso rimane in



comune tra i condividenti;

- la scala esterna insistente sul mapp. 1059/701 (ora mapp. 397/701) e adiacente al fabbricato di cui al mapp. 1059/2 (ora mapp. 397/2) viene attribuita in utilizzo esclusivo al fabbricato stesso, mentre la scala esterna insistente sul medesimo mapp. 1059/701 (ora mapp. 397/701) e adiacente al fabbricato di cui al mapp.1059/4, viene attribuita in utilizzo esclusivo a tale fabbricato;

- sull'accesso al mapp. 1059/701 (mapp. 397/701) è vietata la sosta delle auto in quanto destinato al libero transito; la manutenzione ordinaria e straordinaria di tale accesso compete alle parti condividenti in eguali proporzioni;

- l'area al mapp.1059/703 rimane gravata da servitù di passo carraio e pedonale limitatamente alla superficie delimitata dall'esistente pavimentazione per l'accesso alle unità immobiliari di cui ai mappali 1059/2 (ora mapp. 397/2) e 1059/3;

- la porzione del mapp.1059/702 (ora mapp. 397/702) antistante il box al mappale 1059/3 (ora mapp. 397/3) rimane gravata da servitù di passo per l'accesso alla centrale termica comune a favore del fabbricato di cui al mapp.1059/4;

- le tubazioni esistenti relative alla fognatura esterna, fosse biologiche, pozzetti, ecc. rimangono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. La manutenzione e le spese derivanti sono da dividersi in pari quote.

i 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 l'immediata liberazione dei beni immobili, per il caso in cui non sia ancora stata disposta.

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, **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, lì 15 ottobre 2018

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Federica CROCE