



*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.106/2014**

**AVVISO DI TERZA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il Dott. Paolo PANZERI, Notaio in Galbiate, 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 SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con atto notificato al soggetto esecutato in data 07/04/2014 e trascritto a Como in data 28/04/2014 ai nn. 8969/6390;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. AGOSTANI LUCA ai seguenti recapiti: telefono: 0341/288022; email: lucaagostani@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: 12 febbraio 2019 ore 09.00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

<b><u>Prezzo base del LOTTO UNICO</u></b>	<b>A) Euro 429.750,00</b>
	<b>B) Euro 9.821,25</b>
	<b>C) Euro 6.750,00</b>
	<b>Euro 446.321,25;</b>
<b>offerta efficace a partire da</b>	<b>Euro 334.740,94;</b>
<b>(inferiore di 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)</b>	
<b><u>Offerte in aumento in caso di gara:</u></b>	<b>Euro 1.000,00</b>



---

---

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO UNICO

Proprietà Piena

In Comune amministrativo di **COLICO (LC)**, Sezione Censuaria di **COLICO**:

**A) villa** con annessa area di pertinenza in Via Perlino n. 20, frazione Villatico, eretta su area al mapp. 19235 - ente urbano - di Ett. 0.22.44 del Catasto Terreni (oggetto della denuncia di cambiamento n. 527478 presentata all'Ufficio del Territorio di Lecco in data 21 dicembre 2000), composta da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, zona camino, disimpegni, tre camere, due bagni, portico e giardino al piano terra oltre a taverna, cantina, servizi, lavanderia e vano ad uso **autorimessa** al piano seminterrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

#### Catasto Fabbricati – sezione COL foglio 16

\* **mapp. 19235 sub. 1**, Via Perlino n. 20, P.T.S1., Cat. A/7, Cl. 2, Vani 11,5, Sup. Cat. Totale Mq. 310 – Totale escluse aree scoperte Mq. 299, R.C. Euro 1.811,47;

\* **mapp. 19235 sub. 2**, Via Perlino n. 20, P.S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. Mq. 30, R.C. Euro 167,33;

Confini in corpo ed in contorno (e con pieno riferimento alla mappa del Catasto Terreni): mapp. 19234, mapp. 18362, mapp. 18361, Via Perlino e mapp. 3725

**B) terreno** con orografia acclive in Frazione POSALLO, in mappa identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Fg. 1

**mapp. 9064** - bosco ceduo 2<sup>^</sup>, Ett. 0.29.10 R.D. Euro 5,26 R.A. Euro 0,90;

Confini in contorno del mapp. 9064: mapp. 6459, mapp. 9065, mapp. 15266, mapp. 6457, mapp. 4918, mapp. 4894, mapp. 11604, mapp. 9062 e mapp. 9063.



**C) terreno** con forma triangolare posto nella frazione VILLATICO, con orografia piana, in mappa identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Fg. 1

**mapp. 19686** - pascolo U, Ett. 0.02.15 R.D. Euro 0,22 R.A. Euro 0,11;

Confini in contorno del mapp. 19686: mapp. 23346, mapp. 18362 e mapp. 19234.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): Il CTU ha affermato che la villetta oggetto del presente avviso di vendita, è stata edificata in forza delle seguenti pratiche edilizie:

\* concessione edilizia n. 1/75 rilasciata in data 26 febbraio 1975 (domanda inoltrata in data 20 giugno 1973) per lavori di costruzione di un laboratorio artigianale con uffici e casa custode e villa padronale (il CTU ha precisato che l'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Colico in data 18 ottobre 1977)

\* concessione edilizia n. 76/78 rilasciata in data 5 ottobre 1978 prot. n. 1723 (domanda inoltrata in data 4 maggio 1978) per lavori di variazione a casa di civile abitazione (il CTU ha precisato che l'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Colico in data 21 maggio 1982 pratica n. 1/75)

\* concessione edilizia n. 121/87 rilasciata in data 18 giugno 1987 (domanda inoltrata in data 9 aprile 1987) per lavori di variazione a casa di civile abitazione.

Il CTU ha precisato che l'agibilità non è stata ancora rilasciata.

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità edilizie:

- formazione di parapetto metallico su terrazza autorizzata in variante;
- modifica di altezza aperura tipo-porta finestra non dichiarata, contestuale alle opere di cui sopra;



regolarizzabili mediante pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica e permesso di costruire/dia in sanatoria i cui costi ammontano ad Euro 4.660,00 (quattromilaseicentosessanta virgola zero zero).

Il CTU ha altresì precisato che il futuro aggiudicatario, a propria cura e spesa, dovrà compiere tutto quanto è necessario per allacciare gli immobili descritti alla lettera "A" alla rete fognaria, il cui costo è stato stimato dal CTU stesso in circa euro 10.000,00.

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 ha rilevato le seguenti difformità catastale:

- i due subalterni riferiti a residenza e box interrato al momento risultano rappresentati sulla medesima scheda, registrata due volte sui diversi subalterni;
- non appare in scheda l'accessorio-deposito autorizzato nell'ultima variante;

regolarizzabili mediante creazione nuovo DOCFA e relativa scheda catastale previa regolarizzazione edilizia i cui costi ammontano ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Il CTU ha dichiarato che secondo il vigente PGT approvato con delibera n. 33 del giorno 11 luglio 2013, il mappale n. 19235 ricade in zona: "ARM Ambito di ricomposizione morfologica: RF Recente formazione"; il mappale n. 9064 ricade in zona: "AVP ambiti a prevalente valenza paesistica" e il mappale n. 19686 ricade in zona: "IS Insedimenti Sparsi".

Il CTU ha precisato che sul mappale 19235 del Catasto Terreni esiste servitù di



passaggio per consentire l'accesso al mapp. 19234 del Catasto Terreni, altrimenti occluso.

Il CTU ha precisato che il mappale 19686 del Catasto Terreni è di fatto occluso ed irraggiungibile (l'accesso può di fatto avvenire transitando sul mapp. 19234 del Catasto Terreni o dai confinanti mapp. 23346 e 18362 del Catasto Terreni) e che la volumetria è stata saturata dalle precedenti edificazioni.

Si fa avvertenza che il terreno al mappale 9064 di C.T. viene venduto in piena proprietà, sebbene nella perizia del CTU venga descritto per la quota di 1/5.

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, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

Dalla certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. si rileva che, nei passaggi di proprietà oltre il ventennio, non risulta trascritta l'accettazione da parte dell'esecutato in morte del dante causa di parte debitrice. Pertanto si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che, se del caso, dovrà provvedervi, a propria cura e spese.

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 adottati 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 **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione, dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile di Lecco la differenza tra il **prezzo di aggiudicazione** e 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 16 ottobre 2018

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Paolo PANZERI