



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.25/2016

AVVISO DI **SECONDA** VENDITA DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Laura PIFFARETTI, 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 DEUTSCHE BANK S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 21/01/2016 e trascritto a Lecco in data 11/02/2016 ai nn. 1562/1094;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario **AVV. LUCA AGOSTANI** ai seguenti recapiti: telefono: **0341-288022**; email: **lucaagostani@libero.it**;

AVVISA

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

-VENDITA SENZA INCANTO: 9 luglio 2019 ore 10.00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

<u>Prezzo base del LOTTO UNICO</u>	Euro	240.397,50;
offerta efficace a partire da	Euro	180.298,13;
(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 **MANDELLO DEL LARIO** (LC), Sezione di **RONGIO**, in Via Cristoforo Colombo n.16, compendio immobiliare composto da due fabbricati con annessa area di pertinenza, costituito da:

1) Casa di abitazione disposta su quattro livelli, composta da cantina e ripostiglio al piano primo sottostrada; ingresso, soggiorno, locale cucina e area al piano terra; disimpegno, due locali, bagno e terrazzo al piano primo; sottotetto e bagno al piano secondo sottotetto; il tutto collegato tramite scala interna;

2) locale deposito (in corpo staccato) con giardino, al piano terra;

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – Sez. RON - fg. 23

* **mapp. 253 sub. 701**, Via C. Colombo n.16, P.S1-T-1-2, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 7, Sup. Cat. Totale Mq. 182 – Totale escluse aree scoperte Mq. 181, R.C. Euro 795,34;

* **mapp. 4165**, Via C. Colombo n.16, P.T, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. Mq. 20, Superficie Catastale Totale mq.32, R.C. Euro 56,81.

L'area di pertinenza (parzialmente di sedime) risulta distinta:

1) nel Catasto Terreni dei predetti Comune e Sezione, al foglio logico n.9, foglio di mappa n.19, con i mappali:

n.253, Ente Urbano, di Ha 0.01.40, senza redditi;

n.4165, Ente Urbano di Ha 0.01.20, senza redditi;

n.4143, Incolt Ster, Ha 0.01.10, senza redditi;

n.252, semin arbor, Cl. 1, Ha 0.01.60, R.D. Euro 0,74, R.A. Euro 0,45;

n.245, incolt prod, Cl. U, Ha 0.01.20, R.D. Euro 0,09, R.A. Euro 0,03;

2) nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, Sezione RON, al foglio n.23, con il mappale:





n.4141, Piazza Fontana SNC, Piano T, area urbana di mq.10, senza rendita;

e distinta altresì, per duplicazione, nel Catasto Terreni dei predetti Comune e Sezione, al foglio logico n.9, foglio di mappa n.19, con il mappale:

n.4141, Ente Urbano di Ha 0.00.10, senza redditi;

Confini:

- mappali nn.252, 253, 4165, 4141 e 4143: in unico corpo ed in senso orario, con riferimento alla mappa di Catasto Terreni con i mappali nn.247, 4140, 249, 4142, con roggia, con mappale n.255 e con strada.

- mappale n.245: con mappale n.4161, con strada, con mappale n.261, con roggia e con mappale n.4160 (in punta).

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia):

Il CTU ha affermato, con nota del 7 novembre 2017, che quanto oggetto del presente avviso di vendita è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Il CTU ha affermato che successivamente sono stati presentati al Comune di Mandello del Lario i seguenti provvedimenti:

- denuncia di inizio attività presentata al Comune di Mandello del Lario in data 17 dicembre 2004 n.22586 di protocollo, e successiva presa d'atto rilasciata dal medesimo Comune di Mandello del Lario in data 5 gennaio 2005 n.1394/2004 di protocollo;

- denuncia di inizio attività presentata al Comune di Mandello del Lario in data 8 giugno 2009 con prot.12191, e successiva presa d'atto rilasciata dal medesimo Comune di Mandello del Lario in data 11 giugno 2009 con il n.736/2009 prot., 12170





di protocollo;

- denuncia di inizio attività presentata al Comune di Mandello del Lario in data 2 agosto 2011 con prot.14468, e successiva presa d'atto rilasciata dal medesimo Comune di Mandello del Lario in data 23 agosto 2011 con il n.993/2011 di protocollo (riferita solo al fabbricato accessorio);

- Comunicazione inizio lavori per intervento di attività edilizia libera n.422/2011 presentata al Comune di Mandello del Lario in data 25 marzo 2011 con il n.5762 di protocollo, (riferita solo all'edificio principale).

Il CTU ha precisato che il Comune di Mandello del Lario ha rilasciato il certificato di agibilità relativamente alla DIA n.1394/2004 in data 26 febbraio 2007, con decorrenza dal 2 ottobre 2006.

Il CTU ha affermato, con nota del 7 novembre 2017, che quanto oggetto del presente avviso di vendita ricade, secondo il PGT vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 27 giugno 2012, in zona così identificata "Centro storico urbano/pertinenze esterne di impianto storico".

Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità edilizie:

L'edificio accessorio destinato a deposito non risulta conforme agli elaborati relativi alla DIA 993/2011 del 23 agosto 2011 e precisamente risulta allo stato di fatto una tettoia con struttura in legno e copertura in tegole in laterizio che non compare negli elaborati.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile se non demolendo la tettoia (non sanabile) il tutto ad un costo preventivato dal CTU in Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero).

Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità catastali:





La scheda catastale del mappale n.4165 (edificio accessorio) risulta non aggiornata a seguito delle opere eseguite con la DIA 993/2011 e precisamente:

- l'altezza minima del fabbricato è 3,05 metri a fronte di quanto indicato nella scheda (3,00 metri) e l'altezza massima è di 4,00 metri a fronte di quanto indicato nella scheda (3,60 metri);

- una finestra sul lato è stata chiusa e sono stati messi in opera portoni sugli accessi.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile il tutto ad un costo preventivato dal CTU in complessivi Euro 600,00 (seicento virgola zero zero) per rilievo e aggiornamento scheda 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, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 24 marzo 2011 nn.4839/2945 di repertorio della Dott.ssa Amalia Alippi, Notaio in Mandello del Lario, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 29 marzo 2011 ai nn.4419/2800.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie 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; **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, oltre il periodo di sospensione feriale dei termini processuali, in base a quanto dettato dall'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, versare direttamente a DEUTSCHE BANK S.P.A. 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 8 marzo 2019

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Laura PIFFARETTI

