



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.241/2014

AVVISO DI **PRIMA** 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 DI CREDITO COOPERATIVO DI SORISOLE E LEPRENO S.C. con atto notificato al soggetto esecutato in data 30/07/2014 e trascritto a Bergamo in data 13/10/2014 ai nn. 36783/26179;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 09/05/2019;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. COLAVITA MARA ai seguenti recapiti: telefono: 0341-183961 - 347-0440326; email: avv.maracolavita@hotmail.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: 30 marzo 2021 ore 11.00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 256.500,00;

offerta efficace a partire da Euro 192.375,00;

(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 e Censuario di **TORRE DE' BUSI** (BG), in Via Cavour n. 4, **porzione di villetta bifamiliare** con annesso giardino pertinenziale, eretta su area di cui al mapp. 1994 ente urbano di are 08.00 del Catasto Terreni, disposta su quattro piani (terra, primo, secondo e terzo) tra loro collegati da scale interne, composta da ampio locale sgombero, disimpegno e ripostiglio al piano terra; da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio ed un balcone al piano primo; da disimpegno, due camere, bagno e un balcone al piano secondo; ampio locale, due vani di solaio, un bagno al piano terzo (sottotetto) collegato al piano secondo da scala a chiocciola; con annesso **vano ad uso autorimessa** pertinenziale al piano interrato, collegato al piano terra da scala interna; oltre a **vano ad uso autorimessa** al piano interrato in corpo staccato, con annessa area esclusiva, eretto su area di cui al mapp. 1707 ente urbano di are 02.15 del Catasto Terreni; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – Sez. TB - fg. 5

- * **mapp. 1994 sub. 4**, Via Cavour n. 4, P.T-1-2-3, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 10,5, Sup. Cat. Totale Mq. 194 – Totale escluse aree scoperte Mq. 181, R.C. Euro 894,76;
- * **mapp. 1994 sub. 6**, Via Matteotti sn, P.S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. Mq. 30, Sup. Cat. Totale Mq. 33, R.C. Euro 51,13.
- * **mapp. 1707**, Via Guglielmo Marconi sn, P.T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. Mq. 39, Sup. Cat. Totale Mq. 48, R.C. Euro 66,47;

Confini:



- del mapp. 1994/4 (in unico corpo ed in contorno): mapp. 1995 - mapp. 2476 - mapp. 1707 - strada - proprietà di terzi;
- del mapp. 1994/6: terrapieno - unità immobiliare di cui al mapp. 1707 - area comune di cui al mapp. 1994/2 (bene comune non censibile comune ai soli sub 4 e 6) - unità immobiliare di cui al mapp. 1994/4;
- del mapp. 1707 (in unico corpo ed in contorno): mapp. 2476 - mapp. 2010 - strada - mapp. 1994/6-4.

Alle unità immobiliari di cui al mapp. 1994 sub. 4 e 6, sopra descritte, competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare il giardino, le scale esterne, gli accessi carrai e pedonali di cui al mapp. 1994/2 (beni comuni non censibili).

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): la porzione di villetta bifamiliare di cui al mapp. 1994/4-6 è stata costruita in forza del rilascio da parte del Comune di Torre De' Busi dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- concessione edilizia in data 12 settembre 1989 n. 756 Reg. Costr. - n. 3335 prot. Gen. (per costruzione fabbricato d'abitazione plurifamiliare);
- concessione edilizia in data 8 febbraio 1994 n. 756/RINN-VAR Reg. Costr.- n. 380 prot. Gen. in variante alla concessione edilizia in data 12 settembre 1989 n. 765 Reg. Costr. - n. 3335 prot. Gen. (per lavori di modifiche plani-volumetriche e distributive fabbricato in costruzione);
- concessione edilizia in data 7 dicembre 1995 n. 756/Var BOX Reg. Costr.- n. 1881 prot. Gen. in variante alla concessione edilizia in data 12 settembre 1989 n. 765 Reg. Costr. - n. 3335 prot. Gen. (per lavori di modifiche planimetriche



all'autorimessa interrata in iter di costruzione).

L'autorimessa di cui al mapp. 1707 è stata costruita in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Torre De' Busi in data 24 aprile 1992 n. 756/VAR - n. 1055 prot. Gen., in variante alla concessione edilizia in data 12 settembre 1989 n. 765 Reg. Costr. (per lavori di costruzione di una autorimessa interrata in ampliamento ed in variante al fabbricato).

Il CTU ha precisato che in data 9 luglio 1996 è stata presentata al Comune di Torre De' Busi domanda di autorizzazione di abitabilità che deve intendersi attestata per silenzio-assenso, per decorso del termine di legge.

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

- a) il muretto di recinzione (ingresso) risulta essere stato realizzato in modo lineare anzichè arrotondato;
- b) a piano terra è stata creata apertura interna di collegamento tra il locale di sgombero ed il vano scala; inoltre la zona a ripostiglio (contro terra ed interrata) è stata ampliata;

Il CTU ha precisato che il futuro aggiudicatario per regolarizzare le difformità di cui alle lettere a) e b), dovrà presentare a propria cura e spese, pratica edilizia in sanatoria con il pagamento della relativa sanzione e del costo di costruzione, nonché presentare una nuova scheda catastale, con un costo di regolarizzazione di Euro 5.000,00 (compresi oneri comunali, spese e tasse).

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 trovasse 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 dichiarato che gli immobili in oggetto ricadono in Zona "Ambiti Residenziali Consolidati - RC", secondo il vigente PGT approvato con delibera n. 45 del 05/12/2009.

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 07/02/2007 nn. 68241/21947 di repertorio del Dott. Giuseppe Mangili, già Notaio in Calolziocorte, registrato a Lecco il 23/02/2007 al n. 1500 Serie 1T e trascritto a Bergamo il 02/03/2007 ai nn. 13470/7834, nonché nell'atto in data 14/06/1991 n. 54367 di repertorio del Notaio Dott. Paolo Mangili, registrato a Bergamo il 04/07/1991 al n. 2821 Serie 2V e trascritto a Bergamo il 06/07/1991 ai nn. 20636/15449.

Si dà atto che nell'atto di compravendita in data 07/02/2007 nn. 68241/21947 di repertorio del Dott. Giuseppe Mangili, già Notaio in Calolziocorte, registrato a Lecco il 23/02/2007 al n. 1500 Serie 1T e trascritto a Bergamo il 02/03/2007 ai nn. 13470/7834, non risulta citato alcun provvedimento urbanistico relativamente all'autorimessa di cui al mapp. 1707, conseguentemente **occorrerà procedere alla conferma del predetto atto ai sensi degli Artt. 46 4° comma e 30 4° comma bis del D.P.R. 380/2001**, a cura e spese della procedura esecutiva.

Si dà atto che le unità immobiliari di cui al mapp. 1994 sub. 4 e 6 e di cui al mapp. 1707 del Catasto Fabbricati, di cui al presente avviso di vendita, risultano oggetto della sotto elencata formalità pregiudizievole, la quale non verrà ordinata di



cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento:

- **fondo patrimoniale** costituito con atto in data 27 gennaio 2001 n. 36794 di rep. Dott. Giuseppe Mangili, già Notaio in Calolziocorte - trascritto a Bergamo in data 21 febbraio 2001 ai n.ri 6901/5137, ma a favore di soggetti estranei alla presente procedura in quanto trattasi dei danti causa di parte debitrice.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonchè 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; **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 in corso di validità, 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 in corso di validità 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;**



Ai sensi dell'art.571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile, salvo che lo stesso partecipi per persona da nominare.

- 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 DOBANK S.P.A. QUALE MANDATARIA DI UNICREDIT 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 26 novembre 2020

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Federica CROCE