



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.159/2017 (+160/2017)**

**AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il Dott. Matteo BULLONE, Notaio in Lecco, 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 NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con atto notificato al soggetto esecutato in data 14/06/2017 e trascritto a Lecco in data 04/07/2017 ai nn. 8940/6436, nonché da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. in qualità di mandataria della società VELA OBG S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 14/06/2017 e trascritto a Lecco in data 04/07/2017 ai nn.8941/6437;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. BETTIGA COSTANZA ai seguenti recapiti: telefono: 333/6646377; email: costanza.bettiga@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: 9 maggio 2019 ore 11.00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

<b><u>Prezzo base del Lotto UNICO</u></b>	<b>Euro</b>	<b>76.000,00;</b>
<b>offerta efficace a partire da</b>	<b>Euro</b>	<b>57.000,00;</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</b>	<b>1.000,00</b>



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO UNICO

#### Proprietà Piena

In Comune amministrativo di **MERATE** (LC), Sezione Censuaria di MERATE, a parte del fabbricato, in via Oreste Bonfanti n. 11, eretto su area al mapp. 288 ente urbano di CT di are 02.00, **appartamento** con area di pertinenza composto, così come relazionato dal CTU, da cucina, sala, locale igienico privo di antibagno, ingresso con ripostiglio, sottoscala e camera al piano terra; con annesso **vano ad uso cantina** al piano terra; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – Sez. Mer. - fg. 11

**mapp. 288 sub. 701**, via Oreste Bonfanti n. 11, P.T, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 5, Sup. Cat. Totale Mq. 100 - Totale escluse aree scoperte Mq. 100, R.C. Euro 253,06.

Confini (così come relazionato dal CTU): mapp. 288 sub. 702 di Catasto Fabbricati, mapp. 289 e 292 di Catasto Terreni e via Oreste Bonfanti.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile.

Il CTU con integrazione del 6 dicembre 2018 ha precisato che; l'accesso all'appartamento si ha dal civico n.11, anche se di fatto questo ingresso non viene utilizzato in quanto tamponato internamente da un mobile di arredo, di cui non è sempre possibile la rimozione; allo stato attuale l'accesso avviene dall'ingresso secondario interno alla corte comune, di cui al civico 13/A. L'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita, non ha titolo di proprietà o comproprietà sulla corte comune di cui al mapp.292, bensì il semplice diritto di passo.



Il CTU ha precisato che alla cantina di pertinenza si accede direttamente dalla corte comune così come al ripostiglio ricavato nel prospiciente sottoscala sempre di proprietà

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): Dall'atto di provenienza a parte debitrice risulta che il fabbricato, in cui è compresa l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Il CTU ha precisato che successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Merate i seguenti provvedimenti edilizio-autorizzativi:

- Autorizzazione Edilizia pratica n. 7685 per lavori di rifacimento del manto di copertura, rilasciata in data 9 novembre 1998 con il n. 17864 di protocollo corredata dalla relativa Autorizzazione Paesistica rilasciata in pari data e medesimo numero di protocollo;
- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 70/99 per rifacimento di parte della copertura presentata in data 22 settembre 1999 al n. 19023 di protocollo.

Il CTU ha rilevato la seguente difformità a livello edilizio - catastale: risulta inesistente il ripostiglio nel vano ingresso rappresentato sulla scheda catastale. La difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante presentazione di nuova scheda catastale per variazione, con un costo stimato dal CTU di circa euro 500.

Il CTU ha precisato che agli atti dell'ufficio tecnico comunale non è presente alcun elaborato tecnico che descriva la reale consistenza dell'unità abitativa.

Il CTU ha dichiarato che l'immobile ricade in Zona Tessuto R4. Tessuto residenziale a media e bassa densità - da razionalizzare (art. 33), secondo il vigente PRG



approvato con delibera n. 34 del 20/07/2016.

L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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 24 ottobre 2001 n. 131891/27961 di repertorio Dott. Franco Panzeri Notaio in Olgiate Molgora, registrato a Merate in data 13 novembre 2001 al n. 795 mod. 2V e trascritto a Lecco il 20 novembre 2001 ai nn. 15899/11168 ed in particolare alla servitù attiva di passo gravante sul cortile interno per l'accesso all'unità immobiliare in oggetto.

Si 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, 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 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. IN QUALITA' DI MANDATARIA DELLA SOCIETA' VELA OBG S.R.L. 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 17 dicembre 2018

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Matteo BULLONE