



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.32/2017

AVVISO DI **SECONDA** VENDITA DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Laura BONACINA, Notaio in VALMADRERA, 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 DOBANK S.P.A. QUALE MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 18/01/2017 e trascritto a Lecco in data 16/02/2017 ai nn. 2014/1500;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario **AVV. MOTTA STEFANO** ai seguenti recapiti: telefono: **0341/361173**; email: **s.motta@studiolegale-rossi-riva-motta.it**;

AVVISA

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

-VENDITA SENZA INCANTO: 1° ottobre 2019 ore 08.30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

<u>Prezzo base del LOTTO UNICO</u>	Euro	49.417,50;
offerta efficace a partire da	Euro	37.063,13;
(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, a parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Lario" sito in Via Aldo Moro n.11, **appartamento** composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, camera, bagno e balcone ad angolo posto a sud al piano quinto, con annesso **vano ad uso cantina** al piano seminterrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – Sez. RON - fg. 19

* **mapp. 658 sub. 27**, Via Maiola, P. 5, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 4, Sup. Cat Totale Mq. 78 - Totale escluse aree scoperte Mq 75, R.C. Euro 413,17;

PRECISAZIONE CATASTALE: Si fa avvertenza che il fabbricato condominiale, in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto di esecuzione, è ubicato in Via Aldo Moro n 11 e non in Via Maiola, come risultante dai dati catastali.

Si precisa altresì che in banca dati catastale è indicato solamente il Piano 5 e non anche il Piano S1 ove è ubicata la cantina.

Confini:

- dell'appartamento: su due lati prospetto su cortile condominiale, unità immobiliare di proprietà di terzi, corridoio comune e altra unità immobiliare di proprietà di terzi;
- della cantina: su un lato corridoio comune e sui restanti tre lati cantine di proprietà di terzi.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 17,40 millesimi ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile.

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 epoca antecedente al 1° settembre 1967 e precisamente in forza di Nulla Osta Pratica n. 2113 rilasciato dal Comune di Mandello del Lario in data 9/03/1964, per lavori di costruzione n 3 condomini.

Successivamente relativamente all'intero condominio sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi:

- concessione edilizia n. 4739 rilasciata in data 5/06/1984, per lavori di spostamento centrale termica;
- autorizzazione edilizia n. 999 rilasciata in data 18/10/2000, per sostituzione manto di copertura in eternit con nuovi pannelli in lamiera grecata, rifacimento lattoneria con aggiunta di n. 2 pluviali.

Il CTU ha precisato che il Permesso di Agibilità è stato rilasciato in data 22/08/1966 Pratica n. 2113, con decorrenza dal giorno 20/05/1966.

Il CTU ha precisato di aver rilevato le seguenti difformità a livello edilizio: dall'esame della documentazione depositata presso gli Uffici Comunali e più precisamente da quanto allegato al Nulla Osta rilasciato in data 9/03/1964 e quanto riscontrato in loco, sono emerse le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; realizzazione di una finestra in più rispetto all'approvato; dimensioni del balcone maggiori rispetto all'approvato; l'effettiva superficie dell'unità immobiliare non corrisponde a quella rappresentata sugli elaborati grafici approvati; al piano seminterrato non sono rappresentate le effettive divisioni interne, con particolare riferimento alla cantina oggetto della procedura.

Le difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante deposito di SCIA in sanatoria, con un costo stimato dal CTU di circa Euro 4.000,00





(di cui per spese tecniche Euro 2.000,00 e per oblazione e diritti di segreteria Euro 2.000,00). Si precisa che prima di predisporre la sanatoria si dovrà ottenere l'assenso delle unità immobiliari confinanti in quanto le difformità che interessano la superficie dell'alloggio comportano anche variazione della loro superficie e l'approvazione del condominio per le difformità che interessano l'esterno.

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 sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

Inoltre il CTU ha rilevato a livello catastale difformità nella distribuzione interna; difformità regolarizzabile a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante variazione della scheda catastale a seguito della sanatoria di cui sopra, con un costo stimato dal CTU di circa Euro 1.000,00.

Il CTU ha dichiarato che secondo il vigente P.G.T. l'immobile ricade in Zona TCRes_HD – Tessuto consolidato residenziale alta densità.

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 18/12/2006 nn.2031/865 di repertorio della Dott.ssa Amalia Alippi, Notaio in Mandello del Lario, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 28/12/2006 ai nn.25103/15830.

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 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; **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 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,





Associazione Notarile della Provincia di Lecco

www.associazionenotailecco.it

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 7 maggio 2019

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Laura BONACINA

