



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.138/2018

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 POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI con atto notificato al soggetto esecutato in data 29/06/2018 e trascritto a Lecco in data 16/07/2018 ai nn. 9672/6932;

RENDE NOTO

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. NESSI MASSIMILIANO ai seguenti recapiti: telefono: 0341/1880480;
email: info@studiolegalenessi.com;**

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: 26 settembre 2019 ore 12.30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

<u>Prezzo base del LOTTO UNICO</u>	Euro	152.490,00;
offerta efficace a partire da	Euro	114.367,50;
(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 e censuario di **OGGIONO** (LC), a parte del complesso condominiale denominato “La Cava” in Via XXV Aprile n. 22/1, insistente su area mapp. 5455 (ex 3704/a) ente urbano di are 21.40, **appartamento** composto da cucina/soggiorno, disimpegno, camera, bagno, locale sgombero e balcone al piano secondo del “Fabbricato A”, con annessa area di proprietà adibita a posto-auto al piano terra; oltre a **vano ad uso cantina** al piano primo sottostrada; e **vano ad uso autorimessa** al piano primo sottostrada; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – Sez. OGG - fg. 6

* **mapp. 5455 sub. 17**, Via XXV Aprile SN, P.S1-T-2, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 4,5, Sup. Cat. Totale Mq. 93 – Totale escluse aree scoperte Mq. 90, R.C. Euro 429,95;

* **mapp. 5455 sub. 21**, Via XXV Aprile SN, P.S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. Mq. 26, Sup. Cat. Totale Mq. 32, R.C. Euro 134,28.

PRECISAZIONE CATASTALE: si fa avvertenza che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, è ubicato in Via XXV Aprile n.22/1 e non in Via XXV Aprile SN, come risultante in banca dati catastale.

Confini:

- dell'appartamento: unità immobiliare di cui al mapp. 5455/701, vano scala e disimpegno comuni, prospetto su ingresso pedonale comune, vano scala e disimpegno comuni, unità immobiliare mapp. 5455/16, prospetto su area di pertinenza annessa all'unità immobiliare mapp. 5455/7;
- dell'area di pertinenza adibita a posto auto: vano contatori comune, unità immobiliare mapp. 5455/16, area di parcheggio e manovra comune, area annessa all'unità immobiliare mapp. 5455/9;



- della cantina: disimpegno comune, unità immobiliare mapp. 5455/5, unità immobiliare mapp. 5455/10, disimpegno comune;
- dell'autorimessa: terrapieno, corsello comune di accesso alle autorimesse, unità immobiliare mapp. 5455/22, unità immobiliare mapp. 5455/8 e terrapieno.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 38,025 millesimi per l'appartamento e la cantina e in ragione di 6,447 millesimi per l'autorimessa ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio, ed in particolare tra gli enti comuni sono compresi i beni comuni non censibili distinti nel catasto fabbricati del Comune di Oggiono alla Sez.OGG/Foglio 6 con i mapp. 5455 subb. 1 e 2.

Accesso e scarico si hanno come praticato in fatto ed in diritto attraverso il percorso carrabile dipartentesi dalla Via XXV Aprile e corrente lungo le coerenze degli originari mapp. 2391 e 2006 del catasto terreni nonché dei mapp. 1788 e 3883 del catasto terreni, percorso peraltro delimitato da recinzione e fabbricati già esistenti. In ordine alla regolamentazione e alla manutenzione della strada di accesso si fa riferimento all'atto in data 7 giugno 2005 n. 189521/32203 rep. del Dottor Pier Luigi Donegana, Notaio in Oggiono, registrato a Lecco il 14 giugno 2005 al n. 4772 serie 1T ed ivi trascritto il 15 giugno 2005 ai nn. 10627/6362 ed alla scrittura privata in data 3 giugno 2007 registrata a Merate il 6 giugno 2007 al n. 1992 serie 3.

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 forza dei seguenti provvedimenti:



- permesso di costruire rilasciato dal Comune di Oggiono in data 16 maggio 2005 al prot. n.8428 X/10/UT/RG/AF – pratica edilizia n. 123/04, successivamente volturato in data 8 luglio 2005 pratica edilizia n. 123/04 prot. 11852 X/10/UT;
- denuncia di inizio attività in variante al permesso di costruire P.E. 123/04 del 16 maggio 2005, presentata al Comune di Oggiono in data 7 febbraio 2006 prot. n. 2633;
- denuncia di inizio attività in variante al permesso di costruire P.E. 123/04 del 16 maggio 2005, presentata al Comune di Oggiono in data 9 maggio 2006 prot. n. 8306;
- denuncia di inizio attività in variante al permesso di costruire P.E. 123/04 del 16 maggio 2005, presentata al Comune di Oggiono in data 7 novembre 2006 prot. n. 19051;
- denuncia di inizio attività in variante in variante al permesso di costruire P.E. 123/04 del 16 maggio 2005, presentata al Comune di Oggiono in data 18 gennaio 2007 prot. n. 1072.

Il CTU ha precisato che la richiesta del certificato di agibilità è stata protocollata dal Comune di Oggiono in data 8 giugno 2007 prot. n. 9392 e relativa attestazione di agibilità rilasciata dal Comune di Oggiono in data 30 agosto 2007.

Si fa espressa avvertenza che l'autorimessa e l'area adibita a posto auto oggetto di vendita non potranno essere cedute separatamente dall'appartamento, anch'esso oggetto della presente vendita, in quanto legate da vincolo pertinenziale come riportato nell'atto unilaterale per assunzione di vincoli pertinenziali ai sensi dell'art. 64 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 stipulato in data 14 luglio 2006 n. 191771/33783 di rep. del Dottor Pier Luigi Donegana, Notaio in Oggiono, nonché nell'atto di costituzione di vincoli stipulato in



data 27 febbraio 2008 ai n.195205/36243 di repertorio Dott. Pier Luigi Donegana, Notaio in Oggiono, infra citati e come da prescrizioni del permesso di costruire n. 123/04 del 16 maggio 2005 e successive varianti sopra citate.

Il CTU ha precisato a livello urbanistico-edilizio sono state rilevate, la seguente difformità: per l'unità immobiliare mapp. 5455 sub. 17, nella cucina/soggiorno sono presenti due lucernari non autorizzati. Tale difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante presentazione pratica edilizia ed ambientale in sanatoria, per un costo stimato dal CTU di circa Euro 2.500,00.

Il CTU ha precisato di aver riscontrato le seguenti difformità a livello catastale:

- l'area esterna ad uso posto auto pertinenziale dovrà essere accatastata al Catasto Fabbricati come unità distinta con proprio autonomo subalterno in quanto attualmente è inserito nella scheda catastale dell'appartamento;
- in visura catastale manca il numero civico;

tali difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante presentazione di nuova scheda catastale (posto auto) nonchè aggiornamento della scheda catastale dell'appartamento, aggiornamento dell'elaborato planimetrico e aggiornamento dell'indirizzo con l'inserimento del numero civico, per un costo stimato dal CTU pari ad Euro 1.100,00.

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 in data 24 novembre 2010 nn. 18254/12237 di repertorio autenticato dal Dott. Paolo Panzeri, Notaio in Galbiate, registrato Lecco il 7 dicembre 2010 al n.



12075 serie 1T ed ivi trascritto il 13 dicembre 2010 ai nn. 18699/12263 ed in particolare di quanto di seguito riportato:

- dell'esistenza di servitù di passo pedonale e carraio a carico del mappale 3704 ed a favore dei terreni contermini lungo il confine di nord della larghezza costante di metri 3,30 come in fatto e come risulta dall'atto in data 25 settembre 1956 n. 19479 di repertorio del Dottor Fausto Donegana, già Notaio in Oggiono, ivi registrato in data 8 ottobre 1956 al n. 103 vol. 61 mod. I debitamente registrato e trascritto a Lecco il 10 ottobre 1956 ai nn. 3267/2933 ed ai nn. 3268/2934;

- dell'atto di assunzione di vincolo stipulato in data 6 aprile 2005 n. 189183/32001 di rep. del Dottor Pier Luigi Donegana, Notaio in Oggiono, registrato a Lecco il 15 aprile 2005 al n. 2882 serie 1T ed ivi trascritto il 18 aprile 2005 ai nn. 6646/4017;

- nell'atto unilaterale per assunzione di vincoli pertinenziali ai sensi dell'art. 64 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 stipulato in data 14 luglio 2006 n. 191771/33783 di rep. del Dottor Pier Luigi Donegana, Notaio in Oggiono, registrato a Lecco il 28 luglio 2006 al n. 7350 serie 1T ed ivi trascritto il 31 luglio 2006 ai nn. 15230/9663 nonché nell'atto di costituzione di vincoli stipulato in data 27 febbraio 2008 ai n.195205/36243 di repertorio Dott. Pier Luigi Donegana, Notaio in Oggiono, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 12 marzo 2008 ai nn.4354/2726, in forza dei quali, richiamate le prescrizioni del permesso di costruire n. 123/04 in data 16 maggio 2005 e successive varianti, i vani ad uso autorimesse con i nn. 19- 33 e 35 (rispettivamente i subb. **21** - 36 e 34) nella planimetria allegata al sopra citato atto in data 14 luglio 2006 n. 19177/33783 di Rep. del Dottor Pier Luigi Donegana, Notaio in Oggiono e le aree urbanistiche destinate a posto-auto identificate con i nn. 1 - 2 e 3 (rispettivamente i subb. **17** - 16 e 18) nella medesima planimetria non



potranno essere ceduti separatamente dagli appartamenti identificati con le lettere A, B e C (rispettivamente i subb. 16 - **17** e 18) nella planimetria stessa, al quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della predetta legge.

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 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 BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI 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 6 giugno 2019

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Federica CROCE